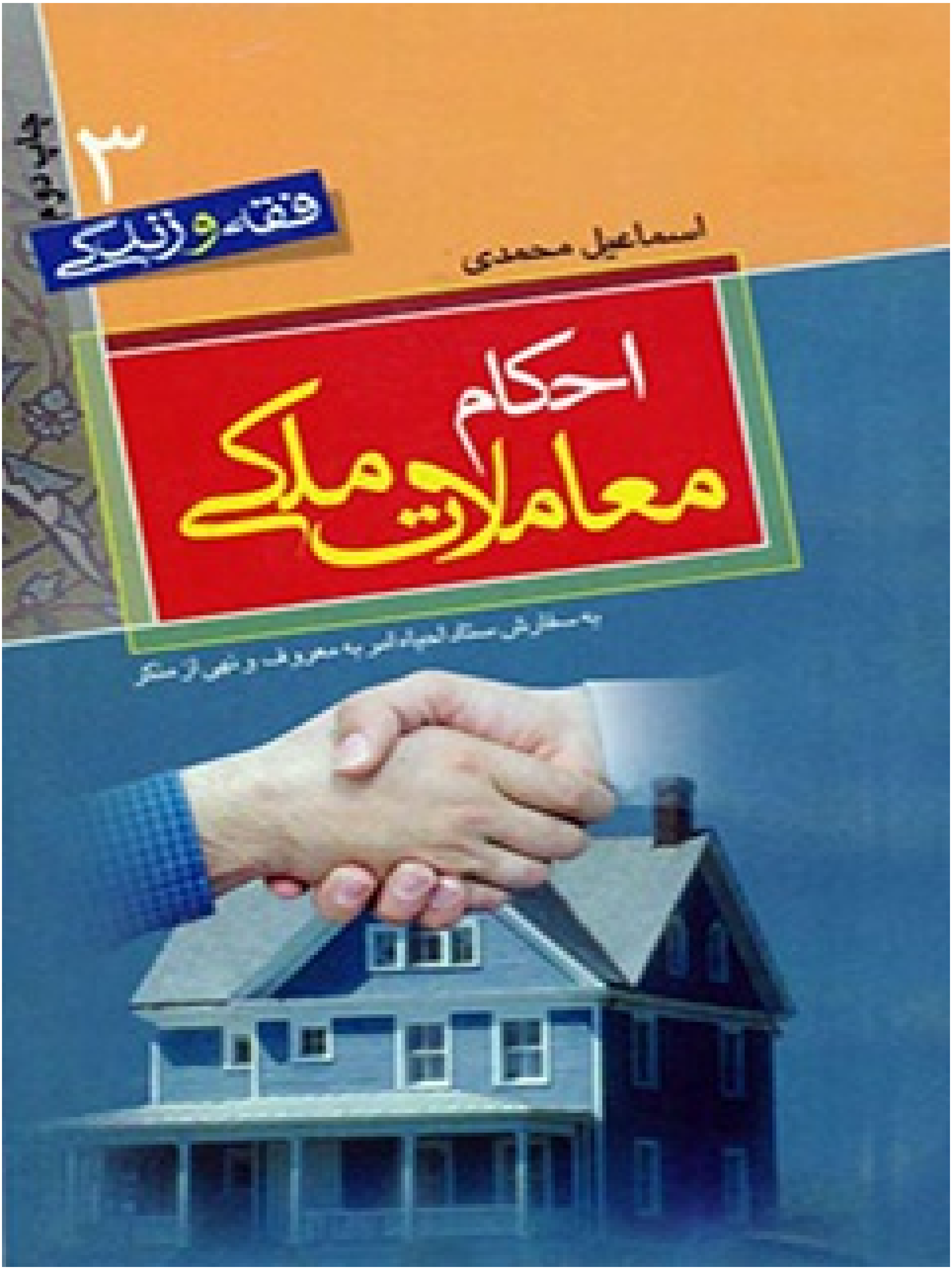


۳
فقه و زندگی
اسماعیل محمدی
احکام
معاملات ملکی

بسم الله الرحمن الرحیم

احکام معاملات ملکی

نویسنده:

اسماعیل محمدی کرمانشاهی

ناشر چاپی:

نورالسجاد

ناشر دیجیتالی:

مرکز تحقیقات رایانه‌ای قائمیه اصفهان

فهرست

احکام معاملات ملکی

مشخصات کتاب

سرشناسه : محمدی کرمانشاهی، اسماعیل، ۱۳۵۰ -

عنوان و نام پدیدآور : احکام معاملات ملکی/ اسماعیل محمدی کرمانشاهی.

مشخصات نشر : قم: سازمان تبلیغات اسلامی، پژوهشکده باقرالعلوم(ع)، انتشارات نور السجاد، ۱۳۷۹.

مشخصات ظاهری : ۱۴۳ ص..م س ۱۱×۱۷/۵؛

فروست : فقه و زندگی؛ ۳.

شابک : ۹۶۴-۷۱۶۳-۰۱-۱-۲۷۰۰:۰ریال ؛ ۸۰۰۰ ریال (چاپ سوم)

یادداشت : چاپ سوم: ۱۳۸۶.

یادداشت : کتابنامه: ص. ۱۴۱ - ۱۴۲؛ همچنین به صورت زیرنویس.

موضوع : اموال غیرمنقول -- معاملات (فقه).

شناسه افزوده : سازمان تبلیغات اسلامی. پژوهشکده باقرالعلوم(ع). انتشارات نور السجاد.

رده بندی کنگره : BP۱۹۰/م۳الف ۳ ۱۳۷۹

رده بندی دیویی : ۲۹۷/۳۷۲

شماره کتابشناسی ملی : م ۷۹-۵۶۲۴

ص: ۱

اشاره

فهرست مطالب

فصل دوّم:آداب داد و ستد

ص: ۷

فصل سوّم:احکام خرید و فروش

ص: ۱۱

ص: ۱۲

سخن ناشر

از دیدگاه اسلام، همان گونه که دین راهنمای اندیشه و اخلاق و عبادتها است، راهنمای انتخاب شغل و بایدها و نبایدها در قلمرو تولید، توزیع، مصرف، مدیریت و اقتصاد هم محسوب می شود. شناخت مکاسب، متاجر، صنایع و مشاغل حلال و حرام ضرورت زندگی اسلامی است. طرح پژوهشی - فرهنگی «فقه و زندگی» با این عقیده شکل گرفت که اسلام پاسخگوی نیازهای بشر در همه عرصه های زندگی است.

ص: ۱۴

مشاغل مختلف، صدها حکم واجب و مستحب و شرائط حقوقی و اخلاقی دارد که دانستن آن در سلامت روابط اجتماعی و تکامل اخلاقی و معنوی انسان اثر می گذارد.

ص: ۱۵

همچنین صدها حرام و مکروه دارد که انجام آن فضای زندگی جمعی و اسلامی را آلوده می سازد و ابهام آن دلهره و تردید می آفریند. آشنایی با احکام ویژه هر صنف برای دست اندکاران آن ضرورت حتمی و برای مراجعان به آن مشاغل «نیاز قطعی» و برای اهل مطالعه، دانش اجتماعی - دینی، مفید و روشنگر است.

با توجّه به این حقیقت، مسئولان ستاد احیای امر به معروف و نهی از منکر - که سیمای نورانی فقیهی بیدار و دلسوز و شجاع، همچون حضرت آیه اللّه جنّتی «دام ظلّه العالی» در صدر آن می درخشد - این نیاز را احساس کردند که اگر اصناف و اقشار اجتماعی با حلال و حرام های الهی و واجب و مستحب آشنا باشند معروف های بسیاری تحقّق خواهد یافت و آمار منکرات اجتماعی کاهش چشمگیری خواهد داشت. این مهمّ، تلاش برای تدوین احکام صنفی و آموزش مستقیم و غیر مستقیم را جدّی تر ساخت. تدوین متون آموزشی و توجیهی برای اصناف از نیازهایی است که جای خالی آن در این میدان بخوبی احساس گردید و برای تحقّق این هدف از برخی فضلای

ص: ۱۶

محترم حوزه علميّه قم استمداد شـد و كار تهيه متون مورد نياز براى اصـناف مختلف توليدى توزيعى، خدماتى و صـنعتى آغاز گرديـد. اين افتخار نصـيب پژوهشـكده باقرالعلوم عليه السـلام شد و با نظارت علمى چند تن از محقّقان و نويسـندگان از جمله حجه الاسـلام محمود مهدى پور و حجه الاسلام محمدحسين فلاح زاده به توفيق الهى سامان يافت. مجموعه حاضر نقطه پيوند «فقه» و «زنـدگى» است؛ كه چگونگى تـأمين معيشت حلال را به مسـلمانان و صاحبان مشاغل گوناگون مى آموزد و فقه را از تئورى به عمل و دين نظرى را به صحنه عمل و تجربه اجتماعى نزديك مى سازد.

از آنجا كه بسيارى از مشكلات اجتماعى، ناشى از ندانستن احكام الهى و عمل نكردن به قوانين فقهى است، اگر دولت، ملّت، مسـئولان و مردم در روابط خويش دسـتورهاى زندگى بخش الهى را بشناسـند و عمل كنند زندگى هر روز شيرين و شيرين تر مى شود. و بى اعتمادى ها و بـدبينى ها و سـتم هاى اجتماعى رخت بر مى بنـدد و زمينه براى رشد معنوى و اخلاقى و سـعادت جاودانى فراهم مى گردد.

ص: ١٧

شناخت دقیق قوانین الهی از قرآن و سنت، شناخت عمیق واقعیت اجتماعی و روشهای تولید و توزیع و مصرف و ارائه خدمات و کالاها و گسترش صداقت در روابط مردم، زمینه «عدالت اجتماعی» را فراهم می کند.

نویسندگان همکار در این پژوهش هدفی جز شناخت وظیفه الهی و دینی هر صنف و ابلاغ احکام به صاحبان مشاغل گوناگون نداشته و در این زمینه از قرآن و سنت و فقه اهل بیت و اخلاق اسلامی و اصول مسلّم عقلی بهره گرفته اند. امید است با دریافت رهنمودهای دانشوران رشته های گوناگون و فقهای بزرگوار و صاحبان مشاغل، این مجموعه کامل و کامل تر شود و زمینه اجرای قوانین اسلامی در زندگی فردی و اجتماعی فراهم آید.

در پایان از تمام مسئولان و دست اندرکاران، بویژه دبیر «ستاد احیای امر به معروف و نهی از منکر»، جناب حجه الاسلام والمسلمین حاج سیداحمد زرگر و تشکلهای مردمی ستاد، که ما را در شناخت موضوعات و مصادیق احکام یاری کردند. تشکر نموده و از همه صاحب نظران دلسوز و محققان و دست اندرکاران امور اصناف و برادران

ص: ۱۸

و خواهران مؤمن و متعهد در واحدهای صنفی تقاضا می شود دیدگاهها علمی، تجربی خویش را در جهت تکمیل و اصلاح این مجموعه به آدرس: قم، میدان آستانه، سازمان تبلیغات اسلامی، پژوهشکده باقرالعلوم علیه السلام ص - پ ۱۳۵/۳۷۱۸۵ ارسال دارند و ما را در ارائه خدمات فرهنگی بیشتر و بهتر یاری کنند.

واللّه ولی التوفیق

قم - پژوهشکده باقرالعلوم علیه السلام

ص: ۱۹

مقدمه

یاد گرفتن احکام معاملات، به قدری که مورد احتیاج است، لازم است(۱)

گسترش روزافزون جمعیت و رشد پدیده شهرنشینی و تلاش برای رفع نیاز آنها سبب شده تا شغل های جدیدی ایجاد شود. از آنجا که تمامی کارهای انسان از دیدگاه شرع مقدّس اسلام، دارای حکمی از احکام واجب، حرام، مستحب، مباح و مکروه است، اشتغال در هر شغلی نیازمند آگاهی های دینی است.

یکی از شغل هایی که در دهه های اخیر با توجه به نیاز

ص: ۲۱

۱- توضیح المسائل، حضرت امام خمینی، مسأله ۲۰۵۱.

جامعه بشری ایجاد شده، اشتغال در بنگاه های معاملاتی است.

از آنجا که بنگاه داران - به دلیل قانونی بودن شغل آنها - اغلب مورد اعتماد مردم هستند و مردم برای خرید و فروش و اجاره، اکثر امور خود را به آنان واگذار می کنند، دانستن احکام معاملات برای متصدیان این امر، از احکام لازم است. زیرا عدم آگاهی مشاوران خرید و فروش و اجاره مسکن به احکام صنفی چه بسا موجب ابطال قرارداد بیع یا اجاره و درنتیجه گاهی منجر به درافتادن به گناهانی چون ربا و تصرف غیرشرعی در مال و ملک دیگران شود.

با این توضیح، فراگیری احکام معاملات ملکی خصوصا برای متصدیان آژانس های مسکن، بدون تردید از مسایلی است که باید بدان توجه جدّی شود.

از طرفی با توجه به این که اشتغال در این صنف مستلزم اخذ مجوز قانونی است، مسؤولان محترم صدور پروانه با دقّت کافی، باید کسانی را برای این کار

ص: ۲۲

تأیید کنند که صلاحیت کاری و اخلاقی لازم را دارا باشند تا خدای نکرده مسؤول عدم رعایت مسایل شرعی از ناحیه بنگاه داران نشوند.

با توجه به این مهم، لازم است احکام و آداب هر صنفی به آسانی در دسترس متصدیان آن باشد تا به سهولت به یادگیری احکام خویش بپردازند.

بحمدالله ستاد احیاء امر به معروف و نهی از منکر با همیاری پژوهشکده باقرالعلوم علیه السلام و با اشراف حجت الاسلام والمسلمین محمدحسین فلاح زاده به این کار همّت گمارد، با تشکر از همه این عزیزان که حقیر را در تدوین احکام و آداب معاملات ملکی یاری نمودند.

امید آن که در رفع نیازهای شرعی جامعه و بنگاه داران مؤثر باشد. ان شاءالله.

سال امام علی قدس سره ۱۳۷۹

التماس دعا

شهر مقدس قم، اسماعیل محمدی کرمانشاهی

ص: ۲۳

نگاهی به گذشته و یک داستان

در زمان گذشته معمول بود که معتمدین و عالم سرشناس یک منطقه، اسناد معاملات مردم را می نوشتند و آنها را امضا می کردند و آن سند که به مهر یکی از علمای معروف می رسید، حجت بود و در ادارات دولتی به آنها ترتیب اثر می دادند، چون هنوز قانون ثبت و اسنادی به وجود نیامده بود و اداره ثبت اسناد و دفاتر ثبت اسنادی وجود نداشت.

اسناد مکتوب از لحاظ مضمون و مورد، مختلف بود. مانند: سند بیع قطعی، بیع شرطی، رهن، اجاره، وکالت و غیره و باز بسیاری از مردم بی سواد بودند و بسیار پیش می آمد که اشخاص متنفذی از قبیل

خوانین یا ملاکین محل از کسانی سندهایی می گرفتند و آنها ناچار بودند که تسلیم شوند. در این مورد مطلبی را از فرزند حاج شیخ عباس تربتی می خوانیم:

«پدرم می گفت: من نیز پس از فراغت از دوره تحصیل و طلبگی که به عنوان مّلای محل شناخته می شدم، گاهی مردم سندی اگر داشتند برای آنها می نوشتم و مُهر می کردم و پول نمی گرفتم و آنها از این کار، متحیر می شدند تا آن که روزی از جانب شخصی از متنفذین از من خواسته شد، سندی برایش بنویسم در موردی که حق با او نبود و من حاضر نشدم آن را بنویسم و چون دیدم مورد اصرار و فشار قرار می گیرم مهر اسمم را گذاشتم روی سنگ و با تیشه زدم خُرد کردم و عهد کردم که مادام العمر

برای

کسی سندی ننویسم»(۱)

درسی که می توان از این واقعیت تاریخی گرفت این است که: شاغلین در مراکز تهیه مسکن و معاملات ملکی لازم است توجه داشته باشند که هیچ گاه قولنامه ای که مشتمل بر کذب یا عدم وجود شرائط باشد پرهیز نمایند، زیرا مشاهده شده که برخی افراد از این قولنامه ها سوءاستفاده کرده و گاهی نیز موجب تضییع بیت المال می شوند، و در این صورت، نوشتن یک قولنامه ظاهرا ساده ولی غیرواقعی موجب گناهی بزرگ است.

ص: ۲۸

۱- فضیلت های فراموش شده، ص ۱۰۳.

فصل اوّل: فوائد و آثار کارگشایی و خدمت به مردم

اشاره

ص: ۳۰

فوائد و آثار کارگشایی و خدمت به مردم

دین اسلام برای همه کارهای نیک ارزش قائل است و ثواب و پاداش برای آن درنظر گرفته است و جهت تشویق و تأکید به امور خیر، احادیثی از معصومین علیهم السلام صادر شده است که ضمن ترغیب به کارهای خوب، جایگاه و ارزش هر کاری را روشن می کند.

از این منظر که کارِ دفاتر معاملات ملکی کارگشایی است، مناسب است در انجام کارهای خویش قصد قربت داشته باشند تا بتوانند از پاداشی که خداوند برای نیکوکاران معین نموده، بهره مند

ص: ۳۲

شوند.

کمک به برخی پیران و افراد بی سرپرست که خود توانایی یافتنِ خانه ای مناسب برای خرید یا اجاره کردن و یا فروش، یا اجاره دادن ندارند، با وجود بنگاه داران امکان پذیر است. باز هم تأکید می شود که متصدیان معاملات ملکی باید رضایت خدا را درنظر داشته باشند، تا از اجر معنوی آن بهرمند شوند.

در احادیثی جایگاه کارگشایی و کمک به مردم چنین یادآوری شده:

پیامبر اکرم صلی الله علیه و آله فرمود: «اِنَ اللّهَ فی عَوْنِ المؤمِنِ مادامَ الْمؤمِنُ فِی عَونِ اَخیه الْمؤمِنْ؛ تا زمانی که انسان مؤمن در کمک به برادر مؤمن خود کوشا باشد، خدا هم او را کمک و یاری خواهد کرد»(۱)

۱- چهل حدیث کارگشایی، محمود شریفی اقدم، ص ۷، معاونت فرهنگی سازمان تبلیغات اسلامی، ۱۳۶۸، به نقل از بحارالانوار، ج ۴، ص ۳۱۲.

قال رسول اللّه صلی الله علیه و آله: «مَنْ سَرَّ مؤمنا فَقَدْ سَرَّنِی وَ منْ سَرَّنی فَقَدْ سَرَّاللّه؛ کسی که مؤمنی را مسرور و خوشحال کند، مرا خُرسند کرده است، و کسی که مرا خرسند کند، خدا را خوشحال نموده است»(۱)

قال رسول اللّه صلی الله علیه و آله: «اِنَّ اَحبَّ الْأَعْمالِ اِلَی اللّه عزّ و جلَّ اِدْخال السُّرور عَلَی الْمُؤمِنینَ؛ محبوب ترین کارها نزد خدا، مسرور کردن دلهای مؤمنین است»(۲)

۱- تعالیم آسمانی اسلام، ص ۱۵۶، به نقل از جامع السعادت و چهل حدیث کارگشایی، ص ۹، به نقل از بحارالانوار، ج ۷۴، ص ۲۸۹.

۲- همان.

قـال رسول اللّه صـلى الله عليه و آله: «مَنْ قَضـى لِاَخيه الْمؤمِنْ حـاجَهً فَکأَنَّمـا عَبَدَاللّه دَهْرَهُ؛ کسـی که حاجتی از برادر مؤمنش برآورده سازد، ثوابش مانند آن است که روزگاری را به عبادت گذرانیده باشد»(۱)

قال ابوالحسن علیه السـلام: «اِنَ اللّه عبادا فِی الاَرْض یسْعون فِی حَوائـجِ الناسِ هُمْ لآمِنُونَ یوْمَ القِیامَهِ؛ حضـرت موسـی بن جعفر علیه السـلام فرمود: خداوند در روی زمین بندگانی دارد که در انجام حوائج مردم کوشا هستند و این بندگان در روز قیامت از سختی ها و دشواری ها در امان خواهند بود»(۲)

ص: ۳۵

۱- همان به نقل از وسائل الشیعه.

۲- همان به نقل از اصول کافی.

پیامبر اکرم صلی الله علیه و آله: کسی که حاجت مومنی را برآورده کند. خداوند حاجت هایی ا او برآورده می کند که کمترین آنها بهشت است(۱)

محبوب ترین مردم نزد خدا کسی است که نفع بیشتری برای مردم داشته باشد(۲)

امام کاظم علیه السلام فرمود: «خداوند بندگانی دارد که در راه تأمین حوائج مردم کوشا هستند، اینچنین بندگانی روز قیامت، از ناراحتی ها در امانند و کسی که بنده مؤمنی را خوشحال کند، خداوند در روز رستاخیز قلبش را

ص: ۳۶

۱- اخلاق اسلامی در برخوردهای اجتماعی، سیدمهدی شمس الدین به نقل از بحار، ج ۷۱، ص ۳۸۵.

۲- همان، بحار، ج ۷۱، ص ۳۳۹.

سرشار از سُرور خواهد نمود»(۱)

امام صادق علیه السلام فرمود: «کسی که برادر مؤمنش از او حاجتی بخواهد و او با وجود توانایی و قدرت، در کار او اقدام نکند خداوند روز قیامت او را دست بسته محشور خواهد فرمود»(۲)

امام صادق علیه السلام فرمود: «هر مسلمانی حاجت برادر مسلمان خود را برطرف سازد، خداوند متعال می فرماید: پاداش این اقدام به عهده من است و هیچ پاداشی جز بهشت برای تو کافی نمی دانم»(۳)

۱- همان، ص ۸۱.

۲- همان، ص ۸۲.

۳- همان، ص ۱۹۷.

فصل دوّم: آداب داد و ستد

اشاره

ص: ۳۸

دعای داخل شدن در بازار

با عنایت به این نکته که رزق بندگان به دست خداست، شایسته است که مردم در هر حال خدا را در نظر داشته باشند و بدانند در صورتی که کسب و کار با قصد قربت و رضایت خداوند همراه باشد، دارای ثواب است. بدین ترتیب می توان با انجام کارهای اقتصادی، بهره معنوی نیز برداشت کرد. طلب خیر از خداوند در ابتدای هر روز دارای اهمیت ویژه ای است، بگونه ای که در ادعیه وارد شده که بازاریان به هنگام داخل شدن به بازار، دعای ذیل را بخوانند، درضمن با توجه به کوتاهی دعا مناسب است که آن

ص: ۴۰

را بر سر در بازارها و مغازه ها نوشت، تا خیر بازار روزی آنان شود و از شرّ آن در امان بمانند.

«اَللّهُمَّ اِنِّی اَسْئَلک مِنْ خَیرِها و خَیرِ اَهْلِها و اَعُوذُ بِک مِنْ شَرِّها و شَرِّ اَهْلِها»(۱)

خداوندا، من از این بازار و اهل آن از تو طلب خیر می کنم و از شرّ آن و شرّ اهل بازار به تو پناه می برم.

سفارش امام علی علیه السلام برای فراگیری مسائل شرعی

اصبغ بن نباته گفته است: «از علی علیه السلام که بر بالای منبر بود، شنیدم که فرمود: ای تُجّار! ابتداء مسائل مربوط به تجارت را بیاموزید و بعد به خرید و

۱- آداب الشریعه، ص ۱۲۲.

فروش مشغول شوید، زیرا به خدا سوگند ربا بسیار مخفی تر از حرکت مورچه بر کوه صفا است و ناگهان در تجارات خود به آن گرفتار می شوید. اموالتان را به وسیله صدقه دادن حفظ کنید و بدانید تاجری که بر مسیر حق حرکت نکند فاجر است و فاجر در آتش جای دارد»(۱)

آداب معامله

تحصیل رزق بر وجه حلال مستحب مؤکد است، چنانچه (در روایت وارد شده) است که رزق ده جزء دارد، نُه جزء آن در کسب و یک جزء آن در باقی است و طالب حلال مثل مجاهد فی سبیل اللّه است و ترک کسب موجب حبس رزق است(۲)

۱- آداب کسب و تجارت، سیدمهدی شمس الدین، ص ۲۴.

۲- آداب الشریعه، ص ۱۱۷.

۱ – رعایت اعتدال و میانه روی در به دست آوردن پول به طوری که نه در تنگی قرار گیرد و نه در حرص و آز.

۲ – مساوات میان خریداران از نظر قیمت؛ نه اینکه به کسی که چانه می زند ارزانتر و به کسی که چانه نمی زند گرانتر بفروشد. آری مانعی ندارد که نسبت به کسی که دارای فضیلت (علمی و تقوایی) و دینی و مانند آن است ارزانتر حساب کند(۱)

البته روشن است که بنگاه داران می بایست مابین خریداران و فروشندگان و مالکان و مستأجران در ارتباط با حق کمیسیون، مساوات را رعایت نمایند.

۳ – از ربا احتراز نماید.

۴ – قسم یاد ننماید، نه حقّ و نه باطل.

۵ – عیب (خانه) را کتمان ننماید.

۱– رساله نوین، ج ۲، ص ۲۳۶ با تصرّف.

۶ – مدح (خانه ای) را که می خواهد بفروشد ننماید.

۷ – (خانه ای) را که می خواهد بخرد مذمّت ننماید.

۸ – دروغ نگوید.

۹ – هرگاه با کسی معامله نمود و او پشیمان شد، پس بگیرد.

۱۰ – هرگاه کسی به او بگوید برای من (خانه ای) را بخر، آن را برای خود نخرد.

۱۱ – با خریدار و فروشنده و مراجعان خوب رفتار کند.

۱۲ – با کسانی که کار برایشان بسته شده، معامله نکند.

۱۳ – با صاحبان بیماری مُسری معامله نکند.

۱۴ – فیمابین ارباب معامله فرق نگذارد، و آنان را فریب ندهد.

۱۵ – زیاده از قدر احتیاج از مؤمنین منفعت

ص: ۴۴

نگیرد.

۱۶ – با کسانی که از حرام اجتناب ندارند معامله نکنند.

۱۷ – وقت نماز، مبادرت به خواندن نماز نماید(۱)

هشدار

گاهی شنیده می شود که برخی بنگاه داران به خاطر منافع شخصی و به ظاهر برای رفع مشکل دیگران، دست به کارهایی می زنند که سبب گرفتار شدن خود و دیگران به یکی از محرمات شرعی می گردند، مثلاً شخصی به خاطر نیازِ به پول مجبورمی شود خانه خود را به صورت اجاره به فردی واگذار

۱– همان، ص ۱۲۵. با اندکی تصرف.

کند. به همین منظور به بنگاه مراجعه می کند و از طرفی شخص دیگری که در جست وجوی خانه اجاره ای است، مایل است با پرداخت مبلغی به عنوان قرض الحسنه به صاحب خانه، منزلی اجاره نماید. در این میان بعضی بنگاه داران، پول مستأجر را گرفته و خودشان بدون آن که حتی صاحب خانه مطلع گردد، مبلغ معینی را به عنوان اجاره بهاء به او پرداخت می نمایند. این نوع کارها مستلزم افتادن در ورطه رباخواری است که لازم است همه مؤمنین از آن پرهیز نمایند، چرا که رباخواری یکی از گناهان کبیره است. در ضمن واگذار کردن خانه در مقابل مبلغی بدون اخذ اجاره جایگاه شرعی ندارد که در مباحث آینده آمده است.

سفارش قرآن کریم

قرآن کریم در آیات مختلف خطاب به مؤمنین مطالبی را یادآور می شود، که فراگیری و انجام آن از

مسائل بسیار ضروری است که مانع از ایجاد مشکلات فراوانی که امروز، دامن گیر بسیاری از افراد بشر است می شود، در یک مورد در آیه **۲۸۳** سوره بقره می فرماید:

«یا أیهاالّذینَ آمَنُوا اِذا تَدَایَنْتُم بِدَینٍ اِلی اَجَلٍ مُسـمّی فَاکتُبُوهُ ولیکتُبْ بَینَکمْ کاتِبٌ بِالعَدْل وَ لا یأبَ کاتِبٌ اَنْ یکتُبَ کما عَلَّمَهُ اللّه...» ای مؤمنان اگر وامی (یا معامله نسیه ای انجام) دادید که سررسید معینی داشت آن را بنویسید و باید نویسنده ای در میان شما عادلانه بنویسد...

نکاتی که در زمینه مورد بحث از این آیه شریفه می توان استفاده برد و مصادیق آن، می توانند در موضوع این بحث جای داشته باشد، آن است که گاهی در معاملاتی که مابین افراد فامیل یا آشنا و... انجام می گیرد و پرداخت پولِ تمام یا قسمتی از

ص: ۴۷

قیمت مورد معامله باقی می ماند، از نوشتن آن پرهیز می کنند و همین ننوشتن چه بسا در مواردی سبب بروز برخی از مشکلات می گردد، پس شایسته است که از این آیه مبارکه درس بگیریم و نوشته ای رد و بدل شود به ویژه در مواردی که طلب و بدهکاری در میان باشد نکته دیگری که از آیه شریفه می توان استفاده برد و متصدیان بنگاه های معاملات یکی از مصادیق آن به شمار می روند، آن است که متصدیان نگارش چنین نوشته ای باید با دقّت لازم مطالب را صحیح بنویسد.

ص: ۴۸

فصل سوّم: احکام خرید و فروش

اشاره

ص: ۴۹

احکام خرید و فروش

مبادله و خرید و فروش طی پیمان و قراردادی دوجانبه، میان خریدار و فروشنده انجام می گیرد که حاکی از موافقت و رضایت طرفین است... این عقد و پیمان از نظر شرع لازم الاجراست و قرآن می فرماید: «یا ایهاالذین آمنوا اوفوا بالعقود»(۱)؛ ای اهل ایمان! نسبت به قراردادهای خود وفادار باشید.

ص: ۵۱

۱- سوره مائده، آیه ۱.

شرایط خریدار و فروشنده

۱ - بلوغ.

۲ - خرد (عقل).

۳ - قصد معامله.

۴ - اختیار و آزادی عمل.

۵ - مالك یا وكیل یا ولی و یا وصی مالك باشد در غیر این موارد اجازه مالك لازم است.

۶ - عدم ممنوعیت از تصرف(۱)

اقسام معاملات ملکی

* نقد

کسی که چیزی را بفروشد و در آن مدتی برای

۱- رساله نوین، عبدالکریم بی آزار شیرازی، ج ۲، ص ۲۳۸.

پرداخت بها شرط نکند، آن معامله نقدی است. در چنین معامله ای فروشنده پس از تسلیم کالا (در معاملات ملکی پس از قولنامه یا ثبت و تحویل سند و یا تخلیه منزل) هرگاه بخواهد می تواند پول آن را از مشتری مطالبه کند، و هرگاه مشتری حاضر به پرداخت پول باشد، فروشنده نمی تواند از تحویل جنس (خانه) خودداری ورزد(۱)

اگر جنسی را نقد بفروشند، خریدار و فروشنده می توانند جنس و پول را از یکدیگر مطالبه نموده و تحویل بگیرند و تحویل دادن خانه و زمین و مانند این ها به این است که در اختیار خریدار بگذارند که بتواند در آن تصرف کند(۲)

۱- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۲۳.

۲- توضیح المسائل حضرت امام خمینی، مسأله ۲۱۰۴.

احکام معامله نسیه (مدّت دار)

۱ – در معامله نسیه باید مدّت کاملاً معلوم باشد، پس اگر جنسی را بفروشد که (موعد دیگری معین شود «هر وقت فلان کالا را فروختم») قیمت آن را بگیرد چون مدت آن کاملاً مشخص نشده، معامله باطل است(۱)

۲ – اگر جنسی را نسیه بفروشد بعد از تمام شدن مدتی که قرار گذاشته اند، می توانند پول آن را مطالبه نمایند، ولی اگر خریدار نتواند بپردازد باید او را مهلت دهد(۲)

۳ – سؤال – بایع در ضمن معامله نسیه شرط می کند که اگر مشتری زودتر از وقت معین وجه را بپردازد فلان مقدار از ثمن کم شود صحیح است یا خیر؟

جواب – اشکال ندارد(۳)

ص: ۵۴

۱– همان، مسأله ۲۱۰۵.

۲– آموزش فقه، ص ۲۹۵، مسئله ۲۱۰۵.

۳– همان ص ۲۹۶، مسئله ۲۱۰۷، به نقل از استفتائات امامخمینی قدس سره، ج ۲، ص ۹۰، سؤال ۵۲.

۴ - در برابر تـأخیر و دیرکرد پرداخت بها، نمی توان چیزی اضافه بر قیمت نقـدی دریافت داشت، یا قیمت نسـیه را برای مـدت آن بالا برد. خواه معامله به عنوان خریـد و فروش انجام شود یا به عنوان صـلح یا به عنوان دیگر اما عکس آن جایز است به این معنی که معامله مدت دار را نقد کند و قیمت آن را کم نماید و این عمل را به طور صلح یا ابراء (بخشیدن) انجام دهد(۱)

۵ - اگر فروشـنده کالایی را بطور نسیه بفروشد، می تواند خود قبل از فرارسیدن تاریخ پرداخت و یا بعد از آن، آن را با پول یا جنس دیگر از مشتری بخرد، خواه به قیمت اول باشد یا نه(۲)

۶ - اگر خرید مجدد به صورت بیع شرطی باشد

۱- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۲۴.

۲- همان.

به این ترتیب که در معامله اول فروشنده در معامله با مشتری شرط کرده باشد که بعد از خرید آن را به وی بفروشد، یا مشتری چنین شرطی را نموده باشد، بنا بر احوط صحیح نیست و اگر این معامله برای خلاصی از ربا باشد مطلقا صحیح نیست(۱)

سلف (پیش فروش)

تعریف: معامله سلف که به آن سلم نیز گفته می شود بر عکس نسیه عبارت است از خرید کالای کلی در ذمّه، که برای تسلیم آن موعدی معین شود به بهایی که اکنون پرداخت می گردد(۲)

۱- همان.

۲- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۲۴.

شرایط:

۱ - ذکر جنس و چگونگی آن بطوری که برطرف کننده جهل و بی اطلاعی باشد.

۲ - تسلیم تمام پول پیش از ترک جلسه عقد بیع.

۳ - تعیین مدت و تاریخ تسلیم کالا، خواه مدتکم باشد یا زیاد.

۴ - اگر کسی جنسی را بطور سلف خریداری کندجایز نیست مطلقا که قبل از فرارسیدن موعد تحویل، آن را بفروشد، نه به فروشنده و نه به دیگری(۱)

ص: ۵۷

۱- همان، ج ۲، ص ۲۲۵.

مواردی که می شود معامله را به هم زد

انواع فسخ

اشاره

معامله پیمان و قراردادی لازم الاجرا است، ولی در موارد زیر می توان آن را فسخ کرد و به هم زد.

۱ – فسخ در مجلس

هرگاه معامله ای انجام شد تا وقتی که خریدار و فروشنده از هم جدا نشده اند، می توانند در همان جلسه معامله را فسخ کنند.

۲ – شرط فسخ

چنانچه در ضـمن معامله، برای فروشـنده یا مشتری یا هر دو یا فرد سومی، حق فسخ شرط کنند، طبق شرط می توان معامله را به هم زد.

۳ – فسخ در مورد غبن

چنانچه بعد از معامله ثابت شود که یکی از دو طرف در اثر ندانستن قیمت کالا، مغبون گشته و

زیان دیـده است، شـخصِ مغبون می توانـد یا معامله را به هم بزنـد و یا به قیمتی که معامله کرده رضایت دهد؛ ولی حق مطالبه تفاوت قیمت را از طرف ندارد، و اگر طرف حاضـر به پرداخت تفاوت قیمت شود، حق فسخ زیان دیده ساقط نمی گردد؛ البته با رضایت طرفین جایز است(۱)

(بـدیهی است که در مورد معاملات ملکی نیز حق فسخ برای خریدار و فروشـنده ثابت است. زیرا گاهی خریدار پس از آن که خـانه ای را خریـد متـوجه می شود که خـانه خریـداری شـده در منطقه ای واقع شـده که مثلاًـ شـهرداری می خواهـد آن را در فرصتی منـاسب به فضای سبز تبـدیل کنـد، طبیعی است که در برخی موارد خریـدار متضـرر می شود، در این صورت است که حق فسخ برای وی باقی خواهد بود و یا به عکس فروشنده پس از آن که خانه را فروخت

۱- همان، ج ۲، ص ۲۴۰.

متوجه می شود که ارزش خانه بیش از مبلغ مورد معامله است و خریدار از عدم آگاهی وی سوء استفاده کرده و او را مغبون ساخته است و در چنین موردی نیز حق فسخ برای فروشنده ثابت است) .

۴ – فسخ به علت تأخیر

اگر مشتری با پرداخت مقداری بیعانه کالایی را بخرد و نزد فروشنده بگذارد تا بقیه پول را بیاورد و کالا را دریافت دارد، این معامله تا سه روز لازم الاجرا است، و اگر طی این سه روز مشتری مراجعه نکرد، فروشنده حق دارد معامله را فسخ کند و دریافت بیعانه تأثیری ندارد.

۵ – فسخ به علت رؤیت و عدم رؤیت

هر گاه مشتری کالایی را با شنیدن وصف آن بدون رؤیت بخرد و آنگاه آن را ناقص تر از آنچه شنیده ببیند، حق فسخ دارد، همچنین اگر آن را قبلاً

دیده و پس از خرید غیر از آن باشد که قبلًا دیده.

۶ – فسخ به علت عیب

هرگاه مشتری بعـد از خرید؛ عیبی در کالا بیابد که قبل از عقد بوده و یا بعد از عقد و قبل از تحویل گرفتن پیدا شده می تواند معامله را فسخ کند و یا به جبران آن، از قیمت کم کند(۱)

(مثلاًـ مشتری پس از خریـد متوجه می شود که پس از هر بارنـدگی در قسـمتهایی از ساختمان نم به داخل نفوذ کرده و فضای خانه را نمناک می کنـد و مانع اسـتفاده از خانه می شود، در این صورت خریدار با توجه به خیار فسخ که برای او درنظر گرفته شده، حق دارد که با گرفتن وجهی نقص حاصله را جبران نماید و یا آن که، قرارداد را فسخ نماید) .

سؤال – اگر به قرض ربایی جدی، ملکی را خرید

۱– رساله نوین، ج ۲، ص ۲۴۰.

و پس از چند سال از منافع کسب قرض را پرداخت، آیا مالک آن ملک می شود؟

جواب - مالک ملک می شود(۱)

سؤال - قراردادی که بین ارباب حاجت و دلال های به نام قولنامه معمول است و مبلغی را معین می کنند که هر یک از طرفین حاضر به معامله نشد آن مبلغ را به دیگری بپردازد آیا لازم الوفاء است اینگونه قرارداد یا نه؟

جواب - لازم الوفاء نیست مگر این که در زمان نوشتن قولنامه، معامله واقع شود و شرط مزبور در ضمن آن، قید گردد(۲)

سؤال - اگر کسی از طرف متولی، مغازه ای را در ملکی که به نام مسجد واگذار شده است، ساختمان نمود به قرار این که پنج سال خودش در آن مغازه

۱- توضیح المسائل، امام خمینی، نشر روح، استفتاء ۷۳.

۲- همان، استفتاء ۷۴.

کسب کند، اکنون بعد از پنج سال سرقفلی مغازه مال چه کسی است؟

جواب – مال مسجد است(۱)

شرط در ضمن بیع

استفتاء: در ضمن عقد شرط می شود که هر کدام از متایعین اگر پشیمان شد فلان مبلغ به طرف مقابل بپردازد و تاریخی برای این پشیمانی معین نمی شود، آیا حدود آن محوّل به عرف است و یا اطلاق دارد و حت پس از یک سال هم یکی از آن ها پشیمان شد می تواند معامله را فسخ کند؟

ج: اگر متعارفی دارد محمول بر متعارف است و اگر تعارفی در بین نیست اطلاق دارد(۲)

استفتاء: اگر دو نفر با هم معامله کنند و شرط

ص: ۶۳

۱- همان، استفتاء، ۷۵.

۲- استفتائات، امام خمینی قدس سره، ج ۲، ص ۹۱.

نمایند که هر کدام پشیمان شد مبلغی را بدهد، حال:

۱ - اگر پس از پشیمانی یکی از طرف ها مبلغ تعیین شده یا قسمتی از آن را بگیرد آیا خمس به آن تعلق می گیرد یا نه؟

۲ - اصل تعیین مبلغی به عنوان حق انصراف در معامله چه حکمی دارد؟

ج ۱ و ۲ - اگر در ضمن عقد معامله مبلغی شرط شده حلال است و خمس به آن تعلق می گیرد(۱)

استفتاء: اگر در ضمن معامله شرط گذاشته شود و یکی از طرفین به شرط عمل نکند (آیا) طرف دیگر حق فسخ معامله را دارد؟

جواب - در صورت تخلف خیار ثابت است(۲)

ص: ۶۴

۱- همان، ص ۹۳.

۲- همان، ص ۱۰۱.

کارهای مکروه در معاملات

۱ – فروشـنده از جنس خود بیش از حد تعریف کند. (گاهی مشاهده می شود که فروشـندگان به هر نحوی که شده تلاش می کننـد، مشتری را راضـی به خرید نمایند، از مواردی که برای فروشـنده و به تبع برای بنگاه دار که از طرف فروشـنده وکیل می شود، مکروه شمرده شده، آن است که بیش از حد معمول از مورد معامله تعریف کند) .

۲ – مشـتری به عیب جـویی و کم ارزش جلوه دادن کالا ـ بـپردازد. (از آن طرف برای مشـتری هم مکروه است که به اصـطلاح توی سر مال بکوبد و بدین وسیله بخواهد قیمت مورد معامله را کاهش دهد و به قیمت دلخواه خود خریداری کند).

۳ – برای خرید و فروش متوسل به قسم شود. (قسم خوردن به اسماء حضرت حق در صورتی که راست باشد مکروه است و در معاملات هم مکروه

ص: ۶۵

خواهد بود، و در صورتی که دروغ باشد؛ قطعا حرام است) .

۴ – استفاده گرفتن از کسی که (به او) وعده احسان داده مگر به مقدار ضروری.

۵ – معامله با افرادی که به حرف و وعده خود اهمیت نمی دهند.

۶ – تقاضای پایین آوردن قیمت، بعد از انعقاد معامله. (گاهی دیده می شود که برخی پس از آن که برای خرید و فروش به توافق رسیدند و معامله بین آنها قطعی شد با مراجعه به فروشنده تقاضای کم کردن قیمت را می نمایند، این کار در شرع اسلام مکروه دانسته شده است).

۷ – آمدن روی دست کسی که مشغول خرید جنسی است، بعضی آن را حرام دانسته اند، مگر این که مبیع به مزایده گذاشته شده باشد(۱)

ص: ۶۶

۱– رساله نوین، ج ۲، ص ۲۳۶.

دروغ گفتن در معاملات

سؤال - افرادی که زمین یا ملک یا ساختمانی را می خواهند بفروشند یا بخرند، به دروغ قیمت آن را کم می گویند به عنوان مثال اگر ساختمان مورد معامله دویست هزار تومان است، هنگامی که به محضر می روند تا معامله را رسمی کنند برای این که مالیات را کم بدهند می گویند: بیست هزار تومان خریده و یا فروخته ام و این پول هم از صندوق دولت کسر می شود آیا این پولی که دروغ حرف زده و دویست هزار تومان را بیست هزار تومان گفته اند و به عوض این که ده هزار تومان مالیات بدهند یک هزار تومان می دهند، آن نُه هزار تومان که کم داده حرام نیست؟ و آیا ضرر به بیت المال نیست؟

جواب - دروغ حرام است(۱)

ص: ۶۷

۱- استفتائات امام خمینی، ج ۲، ص ۴۵، ش ۱۲۵.

سؤال – قبل از انقلاب اسلامی ایران در معاملات املاک برای پایین آوردن پرداخت مالیات در موقع ثبت در دفتر اسناد، قیمت ملک را مثلاً یک دهم می گفتند، ولی با قیمت مورد نظر طرفین که توافق به آن شده بود داد و ستد می شد. آیا معاملاتی که به این ترتیب قبل از انقلاب بوده صحیح است یا نه؟ آیا ملاک محاسبه و ارزش معامله، واقعیت توافق طرفین و مبلغ پرداخت به فروشنده است یا مبلغ سند؟

جواب – معاملاتی که قبلاً انجام شده اشکال ندارد و فعلاً باید بر اساس مقرّرات جمهوری اسلامی عمل شود(۱)

ص: ۶۸

۱- همان، ص ۴۶، س ۱۲۷.

حق کمیسیون

دفاتر معاملات مِلکی به عنوان واسطه های خرید و فروش و اجاره مسکن، با خدماتی که به مراجعان ارائه می دهند، موجب راحتی آنان می شوند و گاهی نظرات کارشناسی آن ها راهنمای خوبی برای مشتریان است. از این نظر که بنگاه داران خدمتی را انجام می دهند از نگاه شرع و قانون صاحب حقوق مادی نیز می باشند.

این حق که اصطلاحا «حق کمیسیون» نامیده می شود، حدود قانونی آن مشخص و اغلب در دفاتر معاملات ملکی در محل دید مراجعه کنندگان قرار می گیرد.

شایسته است افرادی که به واسطه بنگاه داران مشکل شان حل شده است، حق آنان را محترم شمرده و نسبت بدان کوتاهی نکنند، از طرفی مناسب است بنگاه داران نیز نسبت به افرادی که از حیث مالی ضعیفند تخفیف، قائل شوند.

ص: ۶۹

حق کمیسیون بعد از فسخ

سؤال - شخصی به واسطه بنگاه معاملاتی، ملکی را خریده و بعد از چندی معامله را به علت رؤیت کالا و مغایر بودن آن با آنچه وصف شده، فسخ نموده. آیا در این صورت بنگاه حق دلالی و واسطگی را دارد یا نه؟

جواب - فسخ معامله موجب سقوط حق الزحمه دلال و واسطه نیست(۱)

آیا دلالی جایز است؟

کسانی که در خرید و فروش خانه و ماشین و

۱- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۴۱.

غیره با قیمت های فوق العاده فعالیت دارند و از این طریق بدون هیچ گونه کار و فعالیت، سود زیادی می برند و به بازار آشفته مسکن و غیره دامن می زنند چه حکمی دارند؟ و اصولاً اصطلاحی که تحت عنوان قیمت روز و بازار سیاه بعضی از اجناس و کالاها را خیلی بیش از قیمت واقعی آنها مورد سودجویی قرار می دهند جایز است یا نه؟ اجحاف جایز نیست و باید مطابق مقررات عمل شود(۱)

نکاتی در انجام قراردادها

در عقود و قراردادها باید دقت گردد که اگر کسی تعهد اقدام به امری را بکند یا متعهد شود که از انجام امری خودداری کند در صورت تخلّف، مسئولِ خسارتِ طرفِ مقابل خواهد بود.

ص: ۷۱

۱- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۳۰.

در انجام هرگونه معامله، ابتدا خریدار همه اسناد و مدارک مربوط به مال مورد معامله را رؤیت و با مشخصات کامل فروشنده مطابقت نماید، ای بسا افرادی با توسل به اعمال متقلبانه اقدام به فروش مال دیگران کرده و بدون اجازه مالک اصلی، اقدام به انعقاد عقود نمایند.

نکته دیگر که لازم است رعایت گردد؛ این است: که خریدارِ

منزل، ملک یا زمین تا تسویه حساب کامل بانکی، عوارض شهرداری، مالیات، آب، برق، گاز، تلفن، مبلغی را نزد خود نگه داشته و پس از پرداخت همه دیون و بدهی های متعلقه، نسبت به پرداخت مابقی مبلغ اقدام نماید، در غیر این صورت پس از پرداخت کلیه مبلغ، اکثر فروشندگان از پرداخت بدهی های معوقه سر باز می زنند.

در عقد بیع، پس از توافق خریدار و فروشنده در معامله، قیمت دقیق و کاملِ مالِ موردِ معامله مشخص و قید گردد و مقدار، جنس، وصف، زمان

ص: ۷۲

تحویل، خسارت و غیره نیز مشخص شود(۱)

باید توجه داشت که عده ای با توسّل به اعمال متقلبانه، یک ملک یا اتومبیل را به چند نفر می فروشند، یا ملکی را که در گرو است؛ معامله می نمایند، پس باید قبل از خرید ملک یا اتومبیل دقیقا از وضعیت ملک یا اتومبیل اطلاع حاصل کرد تا گرو نبودن اسناد آن محرز گردد.

پس از آن هویت کامل مالک مشخص شود تا خدای نکرده اقدام به فروش اموال دیگران ننمایند. چون بعضا مشاهده گردیده است که افراد ساده لوح بدون بررسی و تحقیق اقدام به خرید می نمایند که بعدها با نارضایتی و مخالفت مالک اصلی مواجه شده و با مشکلات عدیده ای روبه رو گردیده اند(۲)

۱- دانستنیهای انتظامی خانواده، ص ۷۰، معاونت آموزش ناجا، تهران، ۱۳۷۷ ش.

۲- همان، ص ۷۲.

فصل چهارم: احکام و قوانین اجاره

اشاره

ص: ۷۵

احکام و قوانین اجاره

رشد جمعیت و مهاجرت آنها به شهرها و سکونت های کوتاه مدّت در شهرها توسط افراد شاغل در ادارات و ارگانها و جویای کار و عدم توانایی تهیه و خرید مسکن و... از عوامل اصلی ازدیاد مستأجر در سطح جامعه است.

از آنجا که آگاهی به مسائل موجر و مستأجر از دیدگاه شرع و قانون دارای اهمیت ویژه ای است، ضرورت فراگیری آن قابل انکار نیست، زیرا ناآگاهی به این مسأله از جهت شرعی سبب بروز برخی گناهان، چون رباخواری در سطح جامعه شده است.

ص: ۷۷

و از جهت قـانونی هم فرصت زیادی از محاکم دادگستری را به خود اختصاص داده است. و این ناآگاهی از حیث اخلاقی هم موجب برخی ناهنجاری ها در میان جامعه شده است با این وصف اهمیت یادگیری احکام اجاره روشن است.

لازم است متصدیان بنگاه های معاملاتی و موجر و مستأجر با دقت این مسائل را مورد توجه قرار دهند؛ زیرا خطر ابتلاء به رباخواری در این مسأله بسیار جدّی است، به عنوان مثال گرفتار شدن موجر و مستأجر و دلالان به ربا در مسأله رهنِ کامل، که امروزه مرسوم است حتمی است و به طور قطعی باید از رهن کامل پرهیز شود در مسائل این بخش، احکام و قوانین اجاره و راهکارهای صحیح آن یادآوری خواهد شد.

هدف از اجاره

هدف از اجاره، استفاده و بهره برداری از منفعت

ص: ۷۸

ملک یا کار انسان است(۱)

ارکان اجاره

۱ - موجر یا کرایه دهنده.

۲ - مستأجر یا کرایه کننده.

۳ - عین مستأجره یا ملک.

۴ - مال الاجاره یا پول کرایه.

۵ - زمان و مدّت اجاره(۲)

در ماده ۴۶۶ قانون مدنی آمده است: اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر، مالک منافع عین مستأجره می شود، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجره گویند(۳)

۱- ر ک: رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۲.

۲- همان.

۳- قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، ص ۱۲.

صیغه اجاره

۱ – صیغه جاری نمی شود؛ اجاره صحیح است(۱)

۲ – صیغه جاری می شود.

۱ – صیغه عربی است = اجاره صحیح است؛

۲ – صیغه فارسی است = اجاره صحیح؛ است(۲)

زمانِ اجاره

۱ – یا ابتداء مدت اجاره معلوم است؛ اجاره صحیح است.

۲ – یا ابتداء مدّت اجاره معلوم نیست:

الف) یا موجر به مستأجر می گوید: هر وقت در ملك تصرف كردی، ماهی فلان مبلغ كرایه بده = اجاره باطل است(۳)

۱– ر ك: توضیح المسائل، امام خمینی، مسأله ۲۱۷۴.

۲– همان، مسأله ۲۱۷۷.

۳– همان، مسأله ۲۱۹۰.

ب) یا موجر به مستأجر چیزی نمی گوید: اجاره صحیح و ابتدای مدت اجاره بعد از خواندن صیغه اجاره است(۱)

مدّت اجاره

۱ - یا مدّت اجاره معلوم است؛ اجاره صحیح است

۲ - یا مدت اجاره معلوم نیست

الف) حکم: اجاره باطل است

ب) وظیفه مستأجر: مستأجر باید به موجر اجرت المثل بدهد(۲)

در ماده ۴۶۹ از قوانین مدنی آمده است:

مدت اجاره از روزی شروع می شود که بین طرفین مقرر شده و اگر در عقد اجاره ابتدای مدّت

۱- همان، مسأله ۲۱۸۸.

۲- همان، مسأله ۲۱۹۰.

ذکر نشده باشد، از وقت عقد محسوب می شود(۱)

تعریف اجاره

اجاره قراردادی است برای استفاده و بهره برداری از منافع املاک یا کار انسان در مدت تعیین شده در برابر مقدار پول معینی که عوض آن داده می شود. کرایه دهنده را «موجر» و کرایه کننده را «مستأجر» و پول کرایه را «مال الاجاره» و چیزی که کرایه شده «عین مستأجره» یا موضوع اجاره می نامند(۲)

قرارداد اجاره

قرارداد اجاره عبارت است از لفظی که مشتمل

۱- (قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، ص ۱۲).

۲- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۲. این مسأله از حیث مضمون با قانون ۴۶۶ قوانین مدنی مطابق است قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، ص ۱۲.

است بر ایجاب برای مالک شدن منفعت چیزی یا کار کسی در برابر مال الاجاره و قبول (امضای طرف مقابل) و همچنین عملی که نشانگر رضایت وی و مالک گرداندن کرایه کننده است بر منافع و یا کار در برابر کرایه یا دستمزدی که از وی دریافت می دارد.

قرارداد اجاره قراردادی است که از هر دو طرف لازم الاجرا است و جز با موافقت طرفین و یا شرط فسخ در قرارداد نمی توان آن را فسخ کرد(۱)

شرایط صحت اجاره

۱ - «برای صحت اجاره باید انتفاع از عین مستأجره با بقاء اصل آن ممکن باشد»(۲)

۲ - عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مجهول یا مردد، باطل است(۳)

۱- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۲.

۲- قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، ص ۱۲.

۳- همان، ص ۱۳.

۳ - لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد؛ ولی باید مالک منافع آن باشد(۱)

۴ - موضوع اجاره باید معین باشد نه این که مثلاً گفته شود یکی از دو خانه ام را به تو اجاره دادم(۲)

۵ - چیزی که کرایه می شود باید با مشاهده یا ذکر صفات و خصوصیات آن مشخص گردد(۳)

۶ - کرایه دهنده باید خود مالک موضوع اجاره یا مالک منافع آن باشد، بنابراین کرایه دادن مال دیگری بدون اذن قبلی و یا اجاره بعدی صاحبش صحیح نیست(۴)

۷ - استفاده کرایه کننده از آن مال جایز باشد.(۵)

۱- همان، ص ۱۳.

۲- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۳.

۳- همان.

۴- همان.

۵- همان.

شرایط منافع ملک

۱ - منافع ملک مورد اجاره باید مباح باشد، بنابراین اجاره مغازه برای (انبار اجناس قاچاق یا احتکار کالا) صحیح نیست.(۱)

۲ - مشخص کردن مقدار منافع، مانند کرایه یک سال خانه(۲)

چند مسأله درباره اجاره

۱ - قرارداد اجاره با خرید و فروش ملک، مورد اجاره باطل نمی شود.

۲ - با مرگ یکی از موجر یا مستأجر اجاره از بین

۱- همان، با توضیح.

۲- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۳.

نمی رود.

۳ - اگر ولی کودکی، مال کودک را با رعایت مصلحت وی طی مدتی اجاره دهد و قبل از انقضای مدت، کودک به سن رشد و بلوغ رسد، می تواند قرارداد اجاره را نسبت به مقدار مدت باقیمانده فسخ نماید. مگر آنکه اجاره به مدت طولانی، خود مقتضای مصلحت لازم المراعات از طرف ولی بوده که در این صورت بعد از بلوغ هم قابل فسخ نیست.

۴ - چنانچه اجاره دهنده یا مستأجر در معامله گول خورده باشد، می تواند اجاره را به هم بزند.

۵ - به مجرد امضای قرارداد، مستأجر مالک منافع ملک یا کار شخص، و اجاره دهنده، مالک اجرت یا مال الاجاره می شود؛ و هر کدام در صورتی می توانند حق خود را مطالبه کنند که آنچه را که به تملک طرف خود درآورده اند تسلیم نموده باشد(۱)

ص: ۸۶

۱- همان، ص ۲۰۵.

۶ – تسلیم منافع به تسلیم ملک مورد اجاره، و تسلیم کار به اتمام آن است. بنابراین قبل از اتمام کار مطالبه اجرت سزاوار نیست و بعد از اتمام کار یا تسلیم ملک، نباید در پرداخت دستمزد یا کرایه تأخیر کرد.

۷ – اگر مستأجر ملک مورد اجاره را در اختیار گرفت ولی تا پایان مدت اجاره به اختیار خود از آن استفاده نکرد، کرایه ملک همچنان بر عهده اوست و باید بپردازد.

۸ – اجاره ملک مشاع جایز است، خواه اجاره دهنده دارای قسمت مشاع باشد و بخواهد آن را اجاره دهد و یا مالک تمام ملک باشد و سهمی از آن را به طور مشاع مانند ۲۱ یا ۳۱ اجاره دهد. البته در صورت اول باید با اجازه شریکش ملک را به مستأجر تحویل دهد.

۹ – دو نفر می توانند خانه یا آپارتمان را مشترکا

اجاره و با رضایت هم در آن سکونت کنند.

۱۰ - چنانچه اجاره دهنده در قرارداد حق استفاده را به شخص مستأجر منحصر نکند، مستأجر می تواند آن را با مبلغ کمتر، مساوی یا بیشتر به دیگری اجاره دهد، البته این حکم در غیر اجاره خانه، مغازه و کار کارگر است، و در این سه مورد مستأجر نمی تواند با گرفتن پول بیشتر ملک را به دیگری اجاره دهد، مگر اینکه با تعمیر یا رنگ آمیزی و غیره چیزی بر آن افزوده باشد(۱)

۱۱ - اجاره دهنده و کسی که چیزی را اجاره می کند باید مکلف و عاقل باشند و به اختیار خودشان اجاره را انجام دهند و نیز باید در مال خود حق تصرف داشته باشند(۲)

۱۲ - انسان می تواند از طرف دیگری وکیل شود

۱- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۶.

۲- توضیح المسائل، مسأله ۲۱۷۳.

و مال او را اجاره دهد.(۱)

۱۳ – اجاره دهنده و مستأجر لازم نیست صیغه عربی بخوانند، بلکه اگر مالک به کسی بگوید، ملک خود را به تو اجاره دادم و او بگوید قبول کردم، اجاره صحیح است. و نیز اگر حرفی نزنند و مالک به قصد این که ملک را اجاره دهد، آن را به مستأجر واگذار کند و او هم به قصد اجاره کردن بگیرد، اجاره صحیح می باشد(۲)

۱۴ – کسی که نمی تواند حرف بزند، اگر با اشاره بفهماند که ملک را اجاره داده، یا اجاره کرده صحیح است(۳)

۱۵ – اگر خانه یا دکان یا اتاقی را اجاره کند و صاحب ملک با او شرط کند که فقط خود او از آنها استفاده نماید، مستأجر نمی تواند آن را به دیگری

۱– همان، مسأله ۲۱۷۴.

۲– همان، مسأله ۲۱۷۷.

۳– همان، مسأله ۲۱۷۹.

اجاره دهد و اگر شرط نکند می تواند آن را به دیگری اجاره دهد، ولی اگر بخواهد به زیادتر از مقداری که اجاره کرده آن را اجاره دهد، باید در آن، کاری مانند تعمیر و سفیدکاری انجام داده باشد، یا به غیر جنسی که آن را اجاره کرده آن را اجاره دهد مثلاً اگر با پول اجاره کرده به گندم یا چیز دیگری اجاره دهد(۱)

عیب در ملک اجاره ای

۱ - در صورتی که عیب سابقه داری در ملک مورد اجاره پیدا شود که موجب نقصی در بهره برداری از آن گردد، مستأجر می تواند اجاره را فسخ نماید(۲)

۲ - ماده ۴۷۸. هرگاه معلوم شود عین مستأجره در حال اجاره معیوب بوده، مستأجر می تواند اجاره را

۱- همان، مسأله ۲۱۸۰.

۲- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۵.

فسخ کند یا به همان نحوی که بوده است اجاره را با تمام اجرت قبول کند ولی اگر موجر رفع عیب کند به نحوی که به مستاجر ضرری نرسد، مستأجر حق فسخ ندارد(۱)

۳ – عیبی که موجب فسخ اجاره می شود عیبی است که موجب نقصان منفعت یا صعوبت در انتفاع باشد(۲)

۴ – عیبی که بعد از عقد و قبل از قبض منفعت در عین مستأجره حادث شود، موجب خیار است و اگر عیب در اثناء مدّت اجاره حادث شود نسبت به بقیه مدّت خیار ثابت است(۳)

۵ – هرگاه عین مستأجره به واسطه عیب از قابلیت انتفاع خارج شده و نتوان رفع عیب نمود، اجاره باطل است.

۱– قانون روابط موجود و مستأجر ۱۳۷۷، ص ۱۳.

۲– همان.

۳– همان.

تخلیه ملک اجاره ای

۱ – در اثنای مدت اجاره، مالک بدون حق فسخ نمی تواند از مستأجر درخواست تخلیه محل کند(۱)

۲ – بعد از تمام شدن مدّت اجاره، تصرف در ملک شرعی غیر برای مستأجر مشروط به رضایت مالک است و در صورت عدم رضایت مالک، تصرف حرام است و باید تصرف کننده اجرت المثل را بپردازد(۲)

۳ – بعد از مدت اجاره و مطالبه مالک، مستأجر باید مورد اجاره را تخلیه کند و تصرف مالک غصب نیست(۳)

استفتاء – نظر مبارک در مورد مالکین منازلی که حکم تخلیه می گیرند چیست؟ ضمنا به حضرتعالی

ص: ۹۲

۱– استفتاءات حضرت امام قدس سره، ج ۲، ص ۱۹۴.

۲– همان، ج ۲، ص ۱۹۵.

۳– همان، ج ۲، ص ۱۹۶.

نسبت می دهند که می فرمایید: چنانچه مالک دارای بیش از یک منزل باشد، مستأجر می تواند تخلیه نکند، چون مازاد بر احتیاج شخصی مالک است و جنبه انتفاعی دارد!

جواب – نسبت مذکور صحت ندارد و مستأجر بعد از مدّت اجاره در صورت مطالبه مالک، باید مورد اجاره را تخلیه کند(۱)

تغییرات و تعمیرات در ملک اجاره ای از دیدگاه قوانین مدنی

۱ – ماده ۴۸۴. موجر نمی تواند در مدت اجاره در عین مستاجره تغییری دهد که منافی مقصود مستأجر از استیجار باشد(۲)

۲ – ماده ۴۸۵. اگر در مدت اجاره، در عین

۱– استفتائات، ج ۲، ص ۱۹۶.

۲– قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۷، ص ۱۴.

مستأجره تعمیراتی لازم آید که تأخیر در آن موجب ضرر موجر باشد، مستأجر نمی تواند مانع تعمیرات مزبوره گردد. اگرچه در تمام مدت یا قسمتی از زمان تعمیر نتواند از عین مستأجره کلًا یا بعضا استفاده نماید در این صورت حق فسخ اجاره را خواهد داشت(۱)

۳ – ماده ۴۸۶. تعمیرات و کلیه مخارجی که در عین مستأجره برای امکان انتفاع از آن لازم است به عهده مالك است مگر آن که شرط خلاف شده یا عرف بلد برخلاف آن جاری باشد و همچنین است آلات و ادواتی که برای امکان انتفاع از عین مستأجره لازم می باشد(۲)

۴ – ماده ۴۸۷. هرگاه مستأجر نسبت به عین

۱– همان.

۲– همان، ص ۱۵.

مستأجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد، موجر حق فسخ دارد(۱)

۵ – ماده ۵۰۲. اگر مستأجر در عین مستأجره بدون اذن موجر تعمیراتی نماید حق مطالبه قیمت آن را نخواهد داشت(۲)

۶ – ماده ۵۰۳. هرگاه مستأجر بدون اجازه موجر در خانه یا زمینی که اجاره کرده وضع بنا یا غرس اشجار کند هر یک از موجر و مستأجر حق دارد هر وقت بخواهد بنا را خراب یا درخت را قطع نماید، در این صورت اگر در عین مستأجره نقصی حاصل شود بر عهده مستأجر است(۳)

۷ – ماده ۵۰۴. هرگاه مستأجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موجر نمی تواند مستأجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و

۱– همان.

۲– همان، ص ۱۸.

۳– قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۷، ص ۱۸.

بعد از انقضاء مدت اگر بنا یا درخت در تصرف مستأجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرت المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد مستأجر حق مطالبه اجرت المثل بنا یا درخت را خواهد داشت(۱)

مستأجر مغازه ای را برای شغل نانوایی به مدّت یک سال از مالک اجاره نموده:

۱ - آیا جایز است مستأجر در مورد اجاره توالت و حمال و دستشویی بنا کند؟

۲ - آیا جایز است مستأجر سقف مغازه را به منظور دودکش سوراخ نماید؟

۳ - مسؤول خسارت تخریب سقف کیست؟ لازم به تذکر است مدت اجاره خاتمه یافته.

جواب - بعد از انقضای مدت اجاره تصرفات

ص: ۹۶

۱- همان.

مستأجر باید با رضایت مالک باشد و در اثنای مدت اجاره فقط تصرفاتی می تواند بکند که مغازه را برای آن اجاره کرده است(۱)

وظایف مستأجر

ماده ۴۹۰ از قوانین مدنی

مستأجر باید:

اولاً: در استعمال عین مستأجره به نحو متعارف رفتار کرده و تعدی یا تفریط نکند.

ثانیا: عین مستأجره برای همان مصرفی که در اجاره مقرر شده و در صورت عدم تعیین در منافع مقصوده که از اوضاع و احوال استنباط می شود استعمال نماید.

ثالثا: مال الاجاره را در مواعدی که بین طرفین مقرر است تأدیه کند و در صورت عدم تعیین موعد،

۱- استفتائات، ج ۲، ص ۲۰۰.

نقدا باید بپردازد(۱)

یک داستان

مستأجر خانه اجاره ای را فروخت صاحب خانه ای از مستأجرش شکایت کرده است که در زمانی که او در مسافرت بوده، مستأجرش اقدام به فروش خانه وی کرده است. آقای... صاحب خانه به خبرنگار حوادث هفته نامه «دوستان» گفت: چند روز پیش همسرم، برای گرفتن اجاره خانه به منزل مستأجر طبقه اول آپارتمانم رفته بود، (چرا که ما خودمان در این ساختمان زندگی نمی کنیم) متوجه می شود که مستأجر طبقه سوم افراد متعددی را برای فروش آپارتمان به آنجا آورده است. همسرم بلافاصله با من که در چالوس بودم تماس گرفت و

۱- قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۷، ص ۱۵.

موضوع را به من گفت. بلافاصله خود را به تهران رساندم. مستأجر شما با چه مدرکی قصد فروش خانه را داشت؟ مستأجر من حدود ۸ سال است که در آن آپارتمان زندگی می کند و طی این ۸ سال فقط ۰۰۰/۷۰۰ تومان پول به من پرداخت کرده است و تاکنون غیر از این مبلغ، مبلغ دیگری بابت اجاره خانه به من پرداخت نکرده است. من نیز کاری به کارش نداشتم تا این که یک روز به همراه مدرک خانه به آنجا رفتم تا قرارداد را فسخ نمایم اما ناگهان بین من و او مشاجره و درگیری ای پیش آمد.

افرادی که در آنجا بودند مرا از خانه بیرون بردند و وی از این فرصت کوتاه استفاده کرد و مدارکم را به سرقت برد. او به اغلب خریداران گفته است: خانه های منطقه ونک دارای سند رسمی نمی باشد.

ص: ۹۹

وی با اتخاذ چنین روشی از یک خریدار نیمی از مبلغ خانه را گرفته بود، که من متوجه شدم. چطور خریدار خانه را پیدا کردید؟ چند روز قبل یکی از شاگردانم که برای بردن جنس از طبقه سوم به آنجا رفته بود. با مردی روبه رو می شود که در حال جست و جو و کنترل شیرهای آب و کنتور برق بود، وقتی با وی صحبت می کند متوجه می شود که وی خریدار خانه است، شاگرد من به او می گوید: صاحب این خانه شخص دیگری است که مغازه اش در خیابان بهار شیراز است و این خانه اجاره ای است.(۱)

رهن و اجاره

امروزه مرسوم است که مستأجران برای کاستن فشار مال الاجاره و موجران برای رفع پاره ای از

۱- هفته نامه دوستان، پنجم اسفند ۱۳۷۷، ش ۳۶، ص ۷.

نیازهـای خود، خانه های به صورت رهن کامل در اختیار مسـتأجر قرار می گیرد مثلًا موجر در مقابل گرفتن یک میلیون تومان خانه خود را به مسـتأجر واگـذار می کنـد تا از منافع آن بهره منـد شود. با توجه به این که چنین اجاره ای در حکم ربا شـمرده شـده، لـذا بایـد از این نوع اجاره پرهیز شود. نوع دیگری از اجاره که متداول است؛ رهن و اجاره با هم است بدین صورت که هرچقـدر مبلغ پرداختی مسـتأجر بیشتر باشد به همان نسـبت از مال الاجاره کم می شود، این نوع اجاره نیز از نظر شـرع اشـکال دارد مگر آن که مبلغ پرداختی را در ضمن عقد اجاره شرط کنند که به عنوان قرض به موجر بپردازد.

در اینجـا منـاسب است که پیشـنهادی بـدین صورت مطرح شود که مسؤلاـن محترم امر، اسـتفاده از تـابلوی رهن را برای بنگـاه داران ممنوع اعلام نمایند و به گونه ای که امروز بر تابلو مرسوم است که

نوشته اند، خرید و فروش، رهن و اجاره ممنوع شود بلکه به جای آن چنین نوشته شود که خرید و فروش، اجاره، اجاره مشروط و در ضمن برای اجاره قولنامه مطابق دستورات شرع تنظیم نمایند تا عملاً بنگاه داران مرتکب اشتباه نشوند.

استفتاء - شخصی دارای خانه ای دوطبقه است که یک طبقه آن ناتمام است آیا می تواند برای اتمام بنا، ساختمان مذکور را به صورت رهن و اجاره یا رهن تنها در اختیار کسی قرار دهد؟

جواب - رهن اشکال ندارد ولی اجاره به کمتر از قیمت متعارف در حکم ربا و باطل است(۱)

استفتاء - در رابطه با رهن منزل مرسوم است، پولی را پیش می گیرند و بابت اجاره مبلغ کمتری دریافت می کنند. آیا صحیح است؟ و در صورت اشکال راه صحیح آن چیست؟

۱- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۵۱.

حضرت آیت اللّه العظمی خامنه ای: «موجر اگر در ضمن عقد اجاره شرط قرض کند اشکال ندارد و اجاره صحیح است و شرط نافذ است و در غیر این صورت جائز نیست».

حضرت آیت اللّه العظمی بهجت: «اگر خانه را به مبلغی اجاره کنند و در ضمن آن شرط کنند که مقداری قرض به مالک بدهند اشکال ندارد»(۱)

استفتاء - شخصی آپارتمانی دارد که دارای دو طبقه است و خودش در طبقه بالا سکونت دارد و طبقه پایین را برای شخص دیگری داده است و از آنجا که بدهکار است مبلغی را به عنوان قرض از آن شخص دریافت نموده است.

بدون این که اجاره ای از وی بگیرد، آیا به این

ص: ۱۰۳

۱- هفته نامه فرهنگ اسلام، مورخه ۲۰ آبان ۱۳۷۸، ص ۲.

مبلغ خمس تعلق می گیرد؟

جواب - تسلیم مجانی خانه در مقابل مال قرض، وجه شرعی ندارد و در هر حال نسبت به مالی که قرض گرفته است، خمس تعلق نمی گیرد(۱)

ودیعه

ودیعه، عقدی است بیانگر جانشین ساختن دیگری در حفظ و نگهداری مال و با گذاشتن مال پیش دیگری به منظور حفظ آن برای مالکش، و نیاز به ایجاب و قبول یا هر لفظی که بیانگر آن باشد، دارد(۲)

ص: ۱۰۴

۱- ترجمه اجوبه الاستفتائات، ص ۲۷۲، س ۹۸۸.

۲- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۴۳.

احکام ودیعه

۱ – عقد و قرارداد ودیعه از هر دو طرف جایز است، بنابراین هر دو طرف در هر موقع می توانند آن را فسخ نمایند.

۲ – واجب است که امانت را به هنگام مطالبه در اولین وقت امکان رد نمود، هرچند که امانت گذار کافر حربی بوده و

گرفتن، مباح باشد. بنابر احتیاط واجب آن چه بر امانت دار واجب است، آزاد گذاشتن آن برای مالك است نه انتقال دادن و تحویل دادن آن به مالك(۱)

۱– همان.

فصل پنجم: احکام سرقفلی

اشاره

ص: ۱۰۷

سرقفلی

۱ – اجاره کردن املاك، خواه مغازه یا خانه و یا غیره، موجب پیدایش حقی برای مستأجر نمی شود، به طوری که اجاره دهنده نتواند بعد از تمام شدن مدت اجاره وی را بیرون کند؛ همچنین طولانی شدن مدت اجاره و تجارت مستأجر، یا وجه و اعتبار و قدرت تجاری وی موجب پیدایش حقی برای مستأجر نمی شود، بلکه با پایان گرفتن مدت و تاریخ اجاره، باید محل را تخلیه کند و به صاحبش تحویل دهد؛ و چنانچه بدون رضایت مالك همچنان در آن محل بماند، غاصب و عاصی محسوب می شود و در

ص: ۱۰۹

صورت تلف شدن ولو با آفات آسمانی، ضامن است و باید کرایه معمولی آن مکان را تا مادامی که در اختیارش هست بپردازد.

۲ - اگر این شخص چنین مکان غصبی را به دیگری اجاره دهد، آن اجاره باطل است و اگر به عنوان مال الاجاره چیزی دریافت دارد، حرام نخواهد بود.

۳ - سرقفلی که شخص غاصب در این صورت می گیرد حرام است و در صورت تلف شدن آن ضامن خواهد بود.

۴ - اگر کسی محلی را برای تجارت به مدتی طولانی مثلاً ۲۰ سال اجاره کند واجازه داشته باشد که آن را به دیگری اجاره دهد و در اثنای این مدت اجاره بها ترقی کند، می تواند آن را به همان مقداری که اجاره کرده است به دیگری اجاره دهد و مقداری برای این که به او اجاره می دهد بر حسب توافق طرفین به عنوان سرقفلی حق واگذاری بگیرد.

ص: ۱۱۰

۵ – چنانچه اجاره دهنده در ضمن قرارداد اجاره، شرط کند که تا وقتی مستأجر در آن ملک است مبلغ اجاره بها را زیاد نکند و حق بیرون کردن وی را نداشته باشد، مستأجر می تواند از اجاره دهنده و یا شخص دیگری، مقداری به عنوان سرقفلی در برابر اسقاط حقش یا تخلیه محل دریافت دارد.(۱)

۶ – همچنین اگر مستأجر ضمن قرارداد شرط کرده باشد که اجاره دهنده حق اجاره دادن آن را به دیگری نداشته باشد، مستأجر می تواند برای گذشتن از این حق یا برای تخلیه، مقداری به عنوان سرقفلی بگیرد.

۷ – مالک می تواند برای اجاره دادن، مقداری به عنوان سرقفلی از مستأجر بگیرد، همچنان که مستأجر در صورت داشتن حق واگذاری به غیر، می تواند در اثنای مدت اجاره، ملک را به شخص

۱– رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۶.

سوّمی به مدت باقیمانده اجاره دهد و از وی سرقفلی بگیرد.

استفتاء - اگر مغازه به مدت پنج سال از مالک با اجاره نامه رسمی فقط اجاره شود و هیچ گونه مبلغی به عنوان سرقفلی از طرف مستأجر پرداخت نشود، پس از انقضای مدت پنج سال سرقفلی مال کیست مالک یا مستأجر؟

جواب - مربوط به مالک است و مستأجر در فرض مرقوم حق ندارد(۱)

استفتاء - جایی را برای معاینه پزشکی از اداره اوقاف و متولی وقف به مبلغ ماهانه معینی اجاره نموده ام و مبلغی را به عنوان پول پیش، به خاطر اجاره دادن از من دریافت نموده اند، آیا این مبلغ خمس دارد؟ با توجه به این که مبلغ مذکور از ملک خودم در حال حاضر بیرون رفته است و در هیچ

۱- رساله نوین، ج ۲، ص ۲۰۷.

وقتی مالک آن نیست؟

جواب - اگر پرداخت این مبلغ به حکم عوض انتقال سرقفلی و از ارباح مکاسب باشد، خمس آن واجب است(۱)

با حکم این مسأله روشن می شود، در صورتی که، محل کار مشاوران املاک با سرقفلی تهیه شده باشد، در حکم، همانند این مسأله است.

استفتاء - زید مغازه ای را با سرقفلی اجاره نموده، لیکن مدت اجاره مجهول است، اولاً ـ اجاره صحیح است یا خیر؟ و در صورت بطلان، اجرت المسمّی بر عهده مستأجر است یا اجرت المثل؟ و ضمنا مستأجر به عنوان اعتراض، درب مغازه را بسته اما موجر از تحویل گرفتن کلید خودداری نموده، در این مورد موجر می تواند مطالبه اجاره بنماید یا نه؟

۱- ترجمه اجوبه الاستفتائات مقام معظم رهبری، ج ۱، ص ۲۷۲، ش ۹۸۹.

جواب - اگر مـدّت اجاره مجهول است، اجـاره باطـل است و مالـک اسـتحقاق اجرت المثـل دارد و چنـانچه مسـتأجر از مغازه استفاده نکند و بخواهد مغازه را به مالک تحویل دهد و مالک تحویل نگیرد، مستأجر ضامن چیزی نیست(۱)

۱- استفتائات، ج ۲، ص ۱۹۷.

فصل ششم: وکالت

اشاره

ص: ۱۱۶

وکالت

آن است که انسان کاری را که می تواند در آن دخالت کند به دیگری واگذار نماید، تا از طرف او انجام دهد، مثلاً کسی را وکیل کند که خانه او را بفروشد(۱)

شرایط وکالت

۱ - اصل وکالت منجّز باشد (بنابر احتیاط واجب).

۱- آموزش فقه، ص ۳۲، به نقل رساله امام قدس سره، م ۳۰۷.

۲ – متعلق وکالت مقدور وکیل باشد.

۳ – متعلق وکالت معلوم باشد.

۴ – وکیل و موکل، عاقل، بالغ و مختار باشند و قصد وکالت

داشته باشند.

۵ – موکل ممنوع التصرف در متعلق وکالت نباشد و انجام آن برای خودش جایز باشد(۱)

احکام وکالت

۱ – در وکالت لازم نیست صیغه بخوانند و اگر انسان به دیگری بفهماند که او را وکیل کرده و او هم بفهماند، قبول کرده، صحیح است(۲)

۲ – وکیل، لازم نیست مسلمان باشد، مگر در اموری که از غیر مسلمان صحیح نیست. بنابراین انسان می تواند برای فروش خانه خود به کافری

۱– همان، به نقل از تحریرالوسیله، امام خمینی ج ۲، ص ۳۹.

۲– آموزش فقه به نقل از رساله، امام، م ۲۲۵۷.

وکالت بدهد.

۳ - وکیل می تواند از وکالت کناره گیری کند و اگر موکل غایب هم باشد، اشکال ندارد.

۴ - وکیل نمی توانـد برای انجام کاری که به او واگـذار شـده، دیگری را وکیل کند ولی اگر موکل به او اجازه داده باشد که وکیل بگیرد، به هر طوری که به او دسـتور داده می توانـد رفتار نماید، پس اگر گفته باشد، برای من وکیل بگیر، باید از طرف او وکیل بگیرد و نمی تواند کسی را از طرف خودش وکیل کند.

۵ - اگر انسان کسـی را برای کاری وکیل کنـد و چیزی برای او قرار بگـذارد بعـد از انجام آن کار، چیزی را که قرار گذاشـته باید به او بدهد.

۶ - اگر وکیـل یـا موکـل بمیرد یا دیوانه همیشـگی شود وکالت باطل می شود و نیز اگر گاه گاهی دیوانه یا بیهوش شود، بنابر احتیاط واجب باید به معامله ای که انجام می دهد ترتیب اثر ندهند(۱)

۱- آموزش فقه، ص ۳۲۱.

فصل هفتم: امانتداری

اشاره

ص: ۱۲۴

امانتداری

یکی از مسائلی که در قرآن کریم و احادیث معصومین علیهم السلام و کلام بزرگان بسیار مورد تأکید و توجّه واقع شده، امانتداری است.

امانتداری یکی از امتیازات اخلاقی برجسته در زندگی هر فرد است که سلامت جامعه در پرتو آن تحقق می یابد.

مسؤولین بنگاههای معاملاتی از آن جهت که امین مردم شمرده می شوند و افراد به راحتی به آنها اطمینان پیدا می کنند، لزوما باید وظایف امانتداری را مراعات کنند.

ص: ۱۲۶

مسؤولینی که به بنگاه داران جواز فعالیت می دهند باید دقت نمایند که حتما حُسن امانتداری متقاضیان مشخص شود. بنگاه داران نیز عنایت به تأکیدات قرآن و احادیث معصومین علیهم السلام با آگاهی از نظرگاه اسلام باید روحیه امانتداری خود را تقویت نمایند. از طرفی خانه در دست مستأجر امانت محسوب می شود، پس نباید مستأجرین با افراط و تفریط موجب ضرر و زیان مالک شوند.

امانتداری در آیات قرآن

یا ایهاالذین آمنوا لاتَخُونُوااللّه والرَّسولَ و تخونوا اماناتِکم و انتم تعلمون(۱)

ترجمه: ای کسانی که ایمان آورده اید، می دانید که نباید به خدا و پیامبر خیانت کنید و در امانت

ص: ۱۲۷

۱- انفال، ۲۷.

خیانت ورزید.

اِنّ اللّه یأمُرُکم اَنْ تُؤَدُّوا الأَماناتِ اِلی اَهْلِها(۱)

ترجمه: خدا به شما فرمان می دهد که امانت ها را به صاحبانشان بازگردانید. امام سجاد علیه السلام:

«بر شما باد به ادای امانت، قسم به خداوندی که محمد صلی الله علیه و آله را به حق به پیامبری برانگیخت، اگر قاتل پدرم حسین بن علی علیه السلام شمشیری را که با آن پدرم را شهید کرده پیش من امانت گذارد، البته آن را به او برمی گردانم»(۲)

امام علی علیه السلام فرمود: «چهار چیز است که اگر یکی از آنها در

ص: ۱۲۸

۱- نساء، ۵۸.

۲- آداب معاشرت در اسلام ترجمه شرح الاربعین النبویه، محمدحسین جلالی، ترجمه: جواد بیات و محمد آذربایجانی، ص ۱۶۴. - بحارالانوار، ج ۷۲، ح ۱۱۴.

خانه ای پیـدا شود، آن خانه را به ویرانی می کشاند و آبادانی و برکت از آن خانه برداشـته می شود. اوّل: خیانت. دوم: دزدی. سوّم: شراب خوری و میگساری. چهارم: زنا و بی عفتی»(۱)

رسول خدا صلی الله علیه و آله فرمود: «حفظ و اداء امانت سبب جلب ثروت می شود و خیانت در امانت، فقر می آورد»(۲)

عاقبت خیانت در امانت

در زمان عضدالدوله دیلمی، جوانی از ثروتمندان

۱- تعالیم آسمانی اسلام، ص ۳۵۰.

۲- همان.

که سالیانی به گناه و مشروب خوری و عیش و عشرت گذرانیده بود، بیمار شد و در بستر افتاد. هنگامی که از زندگی ناامید شد، با خدای خود عهد کرد که اگر شفا پیدا کند، دست از انجام گناه بردارد و به سوی پاکی و تقوی روی آورد. خداوند او را شفا داد. او نیز به عهد خود وفا کرد و آنچه آلات قمار و شراب و لهو در خانه داشت به دور افکند و تصمیم گرفت به زیارت خانه خدا برود. سی هزار دینار(طلا) داشت. آن را به قاضی شهر که به درست کاری معروف بود، به رسم امانت سپرد. سفرش طولانی شد، حوادثی در راه برایش پیش آمد و گرفتاری های بسیار دید و پس از مدت ها، خسته و پریشان، بازگشت. او با همه سختی هایی که دیده بود، خوشحال بود که سی هزار دینار طلای نقد دارد و مشکلاتش را با آن برطرف می کند.

ص: ۱۳۰

هنگـامی که برای دریـافت امـانت به قاضـی مراجعه کرد، قاضـی گفت: من تـو را نمی شـناسم و پولی از تو نگرفته ام. التمـاس جوان نتیجه نـداد و قاضـی تهدیـدش کرد که اگر بیش از این مزاحم شوی، حکم می کنم که دیوانه ای و تو را به دیوانه خـانه می فرسـتم که تا آخر عمرت گرفتار باشـی. او ناامیـد و پریشان بیرون رفت و فریاد می زد و اشک می ریخت. یکی از مأموران عضدالدوله از ماجرای او آگاه شده و به پادشاه خبر داد. عضدالدوله چند روزی او را به اصـفهان فرسـتاد و سـپس قاضـی را به حضور طلبیـد و به او گفت: تو می دانی که من پیر شـده ام و دنیـا هم سـخت بی اعتبار است، من فرزنـدانی خردسال دارم، می ترسم که ناگهان مرگم برسد و سلطنت به دست دشمنان من افتد و کودکان من به فلاکت و بدبختی گرفتار شوند.

ص: ۱۳۱

بدین جهت پیش بینی کرده ام که مقداری از اموال خزانه را که بالغ بر یک میلیون دینار طلا است، نزد تو که مردی شایسته و درستکار هستی، به امانت بسپارم که پس از مرگ من به فرزندانم دهی تا به بدبختی نیفتند. اینک از تو می خواهم که در خانه خود، زیرزمینی را آماده کنی تا شبی، محرمانه اموال را به آن جا بفرستم. قاضی آمادگی خود را اعلام کرد و رفت. در راه از خوشحالی در پوست خود نمی گنجید و از همان لحظه نقشه خوردن یک میلیون دینار طلا را در مغز خود ترسیم کرد. چند روز بعد هنگامی که قاضی منتظر تحقق وعده پادشاه بود، عضدالدوله، جوان را احضار کرد و به او گفت: اینک نزد قاضی برو و طلاهای خود را از او مطالبه کن اگر انکار کرد او را تهدید کن که نزد عضدالدوله می رفته و از تو شکایت می کنم. جوان ستمدیده چنین کرد و قاضی چون در آن صورت

نقشه خود را بر آب می دید، امانت او را بازگرداند و جوان طلاها را به نزد عضدالدوله آورد. به دستور عضدالدوله مأمورین رفتند و قاضی را سرو پای برهنه، کشان کشان با نهایت ذلت و حقارت آوردند. سپس عضدالدوله دستور داد، تمام اموال او را ضبط کردند و او را از مقام قضاوت برکنار کرد(۱)

احکام امانتداری

۱ - کسی که نمی تواند از امانت نگهداری کند، بنابر احتیاط واجب نباید قبول کند.

۲ - کسی که چیزی را امانت می گذارد، هر وقت بخواهد می تواند آن را پس بگیرد و کسی که امانت را قبول می کند، هر وقت بخواهد می تواند آن را به

۱- تعالیم آسمانی اسلام، ص ۳۵۰.

صاحبش برگرداند.

۳ – اگر امانتدار برای امانت، جای مناسبی ندارد، باید جای مناسبی تهیه کند؛ مثلاً ـ اگر پول است و در خانه نمی تواند نگهداری کند، باید به بانک بسپارد.

۴ – امانتدار باید طوری از امانت نگهداری کند که مردم نگویند در امانت خیانت و یا در نگهداری آن کوتاهی کرده

است.

۵ – در صورتی که امانت مردم از بین برود: الف) اگر امین در نگهداری آن کوتاهی کرده باشد، باید عوض آن را به صاحبش بدهد. ب) اگر در نگهداری آن کوتاهی نکرده و به طور اتفاقی مال از بین رفته؛ مثلاً سیل برده امانتدار ضامن نمی باشد و لازم نیست عوض آن را بدهد!

فصل هشتم: خمس

اشاره

ص: ۱۳۶

خمس

از آنجا که خمس از فروع دین مقدّس اسلام است، آگاهی به مسائل مختلف آن به عنوان یکی از واجبات شرع اسلام، لازم است. تهیه کنندگان مسکن در صورتی که مالک محل کارشان باشند باید خمس آن را بپردازند و از جهتی مشاوران املاک اغلب از جهت معیشتی در سطح مناسبی قرار دارند که آشنایی با مسائل خمس برای آنان ضروری می نماید.

اگر خانه محل زندگی نباشد و با عین مال خمس نداده ساخته و از همان مال مصالح ساختمان و

اجرت کارگران پرداخت شده باشد، خمس آن را برابر قیمت معادل فعلی باید پرداخت نمایند ولی اگر با قرض و نسیه ساخته است و پس از آن قرض را بـا مـال خمس نـداده پرداخته باشـد، فقـط خمس مـالی به گردنش می باشـد که جهت ادای قرض پرداخته است(۱)

استفتاء - آپارتمـانم را فروختم تـا به جـای آن آپارتمان دیگری بخرم، پس از آن فهمیـدم که به قیمت آن خمس تعلق گرفته است، در صورتی که خمس آن را بپردازم نمی توانم آپارتمـان دیگری بخرم بـا توجه به این که قبل از فروش آپارتمان نیاز به پول جهت فرش نمودن آن داشتم، حکم این مسأله چیست؟

جواب - قیمت فروش آپارتمان سابق که محل زندگی شما بوده است خمس ندارد(۲)

ص: ۱۳۹

۱- ترجمه اجویه الاستفتائات، ج ۱، ص ۲۴۳، س ۸۹۸.

۲- همان، س ۸۹۹.

استفتاء - اگر زمینی را از درآمد کسب برای ساختن خانه خرید و تا چند سال نتوانست بسازد آیا خمسش واجب است یا نه؟

جواب - واجب نیست مادامی که به قصد ساختن خانه است و اگر از آن منصرف شد باید خمس بدهد(۱)

مسکن فروخته شده اگر با مالی که خمس ندارد خریداری شده باشد، پس قیمت آن خمس ندارد و همچنین اگر قیمت فروش آن در مخارج زندگی همان سال به مصرف رسیده باشد از قبیل خریدن مسکن مورد نیاز یا لوازم و مایحتاج دیگر زندگی و یا این که در سال بعد از سال خرید فروخته شده باشد، خمس به آن تعلق نمی گیرد(۲).

۱- توضیح المسائل، امام خمینی، نشر روح، استفتاءِش ۵۲، ص ۴۲۷.

۲- ترجمه اجوبه الاستفتائات، ج ۱، ص ۲۴۴، س ۹۰۰.

استفتاء - خانه نیمه ساختمانی در یکی از شهرها دارم و به خاطر سکونت در مسکن دولتی نیاز به آن ندارم؛ می خواهم آن را بفروشم و به قیمت آن ماشین شخصی خریداری نمایم آیا به قیمت آن خمس تعلق می گیرد؟

جواب - اگر خانه مذکور را به حساب مخارج و اسکان ساخته ای یا خریده ای خمس به قیمت فروش آن تعلق نمی گیرد(۱)

استفتاء - ۱ - مالی که شخص برای رهن خانه می پردازد، خمس به آن تعلق می گیرد یا نه؟ ۲ - آیا مالی که به تدریج پس انداز می شود تا به آن خانه یا ماشین خریداری شود، خمس دارد؟

جواب - مالی که پس انداز می شود تا با آن مایحتاج زندگی خریداری شود اگر از سود سال کسب باشد که سال خمسی بر آن گذشته است پس

۱- همان، س ۹۰۱.

خمس دارد.

اما مالی که به صاحب خانه از سود کسب قرض داده است، تا از او نگرفته است خمسی بر او واجب نیست(۱).

استفتاء - خانه، ماشین و چیزهای دیگری که انسان به آن نیاز دارد یا خانواده او به آن نیازمند است در صورتی که از سود سالیانه خریداری شده باشد، اگر بخاطر ضرورتی یا به خاطر تبدیل آن به بهتر فروخته شود حکم آن از ناحیه خمس چگونه است؟

جواب - قیمت فروش وسایل مذکور اگر در غیر سال خرید، فروخته شود، خمس ندارد.

اگر گرفتن زمین برای ساختن مسکن مورد نیاز متوقف بر پیش پرداخت قسمتی از قیمت باشد،

۱- ترجمه اجوبه الاستفتائات، ج ۱، ص ۲۴۵، س ۹۰۵.

پس خمسی به آن تعلق نمی گیرد، حتی اگر از ارباح مکاسب باشد(۱)

استفتاء - اگر شخصی خانه خود را فروخته و قیمت آن را جهت استفاده از سود آن به بانک گذاشته باشد سپس سر سالش فرارسد حکمش چیست؟ اگر این مال را برای خرید خانه پس انداز نماید چه حکم دارد؟

جواب - اگر خانه، ساختمان و خرید آن از سود کسب سالانه و در اثنای همان سال خمسی در مخارج سال به مصرف برسد، خمس ندارد، در غیر این صورت بنابر احتیاط خمس آن را بپردازد(۲)

استفتاء - منزل یا ماشین و یا غیره از لوازم زندگی اگر با عین مالی که خمسش پرداخت شده خریداری شود نه به قصد فروش و یا استفاده تجاری

۱- همان، ص ۲۴۴، س ۹۰۳.

۲- همان، ص ۲۴۵، س ۹۰۴.

بلکه برای اسـتفاده شخصـی از آن و پس از آن به علتی فروخته شود، آیا به اضافه قیمت آن، که به جهت بالا رفتن قیمت بازار است خمس تعلق می گیرد؟

جواب – در سود حاصل از بالا رفتن قیمت بنا بر فرض سؤال، خمس تعلق نمی گیرد(۱)

در واجب نبودن خمس فرقی در مساحت مورد نیاز جهت ساختن مسکن بین این که یک قطعه یا چند قطعه باشد وجود ندارد، و همچنین فرقی میـان یک مسـکن یا چنـد مسـکن نیست، بلکه مناط، صـدق عنوان نیازمنـدی به آن است بر حسب حال وی و شأن عرفی و اقتضای وضع مالی او برای ساختن تدریجی آن(۲)

استفتاء – شخصی خانه برای مسکن ندارد، و

ص: ۱۴۴

۱- همان، ص ۲۴۷، س ۹۱۱.

۲- همان، ص ۲۵۲، س ۹۲۴.

جهت خرید مسکن مالی را پس انداز می نماید، آیا خمس به آن مبلغ تعلق می گیرد؟

جواب – مال پس انداز شده از سود سال، گرچه برای تأمین زندگی در آینده باشد اگر یک سال خمسی بر آن بگذرد خمس آن واجب است(۱)

استفتاء – شخصی یک قطعه زمین دارد، خانه ندارد که در آن زندگی کند لذا زمینی خریداری نموده تا آن را برای سکونت خود بسازد، ولی مال کافی برای ساخت نداشته و یک سال بر آن می گذرد و آن را نیز به فروش نمی رساند، آیا به آن خمس تعلق می گیرد؟ بنابر فرض وجوب، آیا دادن خمس قیمت خرید کافی است یا باید خمس قیمت فعلی آن را بپردازد.

جواب – اگر از ارباح مکاسب سال خرید، برای ساختن خانه مسکونی مورد نیاز خریده است،

۱- ترجمه اجوبه الاستفتائات، ص ۲۵۳، س ۹۳۰.

خمس ندارد(۱)

استفتاء - شما می گویید آن چه از مخارج سال به حساب می آید، خمس ندارد، پس شخصی که خانه ندارد، تا در آن سکونت نماید، ولی قطعه زمینی دارد که یکسال یا بیشتر بر آن می گذرد و او نمی تواند آن را بسازد، پس چرا این از مخارج وی به حساب نمی آید؟

جواب - اگر زمین برای ساختن مسکن مورد نیازش باشد و فعلاً جزء مخارج وی به حساب آید، خمس ندارد؛ امّا اگر به قصد فروش و به مصرف رساندن قیمت آن در ساختن خانه است و از ارباح مکاسب می باشد، پس خمس آن واجب است(۲)

استفتاء - آیا اخراج خمس اموالی که از ارباح مکاسب برای خرید یا ساختن خانه پس انداز

۱- همان، ج ۱، ص ۲۵۴، س ۹۳۴.

۲- همان، ج ۱، ص ۲۵۵، س ۹۳۷.

می شود، متعین است؟

جواب - چنانچه سال خمسی بر آن بگذرد، پیش از آن که به مصرف خرید یا ساختن خانه برسد، بر مکلف خمس آن واجب است.

سؤال - خانه ای را با رهن اجاره نمودم، مبلغی را به عنوان رهن داده ام، آیا پس از گذشت یک سال از آن، خمس به آن مبلغ تعلق می گیرد؟

جواب - اگر از سود کسب باشد، پس از دریافت آن از صاحب خانه خمس دارد(۱)

پی آمدهای خمس ندادن

۱ - تا خمس مال را ندهد نمی تواند در آن تصرف کند، یعنی غذایی که در آن خمس باشد نمی تواند بخورد و با پولی که خمس آن را نداده، نمی تواند چیزی بخرد.

۱- همان، ج ۱، ص ۲۶۵، س ۹۶۸.

۲ - اگر با پول خمس نداده خرید و فروش کند (بدون اجازه حاکم شرع) ۵۱ آن معامله باطل است.

۳ - اگر بخواهد پول خمس نداده را به صاحب حمّام بدهد و در حمام غسل کند، غسل او باطل است.

۴ - اگر با پولی که خمس آن را نداده است، خانه بخرد، نماز خواندن در آن خانه باطل است.

۵ - اگر چیزی را که خمس آن داده نشده، به کسی ببخشد، ۵۱ آن چیز مال او نمی شود(۱)

سؤال - اگر کسی خانه مسکونی خود را بفروشد، برای آنکه خانه ای دیگر بخرد یا بسازد، آیا پول خانه فروخته شده خمس دارد یا نه؟

جواب - اگر بعد از سال فروخته و خانه چون از مؤونه بوده تخمیس نشده پول فروش آن خمس ندارد هرچند تا سر سال باقی بماند(۲)

ص: ۱۴۸

۱- آموزش فقه، ص ۲۷۲.

۲- راهنمای فتاوی، محمدحسین فلاح زاده، ص ۲۱.

فصل نهم: آداب خانه و خانه سازی

اشاره

ص: ۱۴۹

آداب خانه

۱ - با وسعت بودن، یکی از چیزهایی که راحتی مؤمن در آن است، خانه وسیعی است که عیب های او را مخفی دارد. خانه وسیع از سعادت مرد است. چنانچه وارد شده است که خانه وسیع، شباهت داشتن اولاد، چهارپای راهوار، همسایه نیک، زوجه خوش روی دیندار از سعادت مرد است چنانچه ضد این ها از شقاوت است.

۲ - زیاده از قدر احتیاج نباشد که وبال است در قیامت و او را تکلیف کنند که بردارد.

۳ - قصد مباهات و فخریه به برادران دینی نکند

ص: ۱۵۲

که در قیامت او را تا طبقه هفتم آتش کنند و به گردن او اندازند تا به قعر جهنم رود.

۴ – دیوار خانه را زیاده از هشت ذراع بالا نبرد که شیطان و اجنّه جای می گیرند و اگر زیاده باشد آیه الکرسی بر آن بنویسد.

۵ – نقاشی و تصویر بر آن نکشند که ملائکه داخل نمی شوند و نماز در آن مکروه است.

۶ – فرش آن را نیک نماید.

۷ – محل نماز را جداگانه قرار دهد.

۸ – قرآن در آن بخوانند زیرا باعث برکت خانه است.

۹ – حیوان در خانه نگاه دارد، خصوصا کبوتر و مرغ و خروس که باعث دفع اجنه و شیاطین است و خروس سفید دو تاج باعث حفظ خانه و هفت خانه که اطراف آن است از بلا است. حیوان حلال گوشت شیرده، نیز بسیار خوب است.

۱۰ – فاخته و پرستو در خانه جای ندهند.

ص: ۱۵۳

۱۱ – سگ در خانه نگاه ندارند که مانع از دخول ملائکه است.

۱۲ – اطراف بام خانه را دیوار کشند.

۱۳ – بدون احتیاج بنایی نکند.

۱۴ – صحن و درب خانه را جاروب کند که فقر را برطرف می کند.

۱۵ – در خانه تاریک بدون چراغ وارد نشود که خوف صرع است.

۱۶ – چراغ را قبل از غروب روشن کنند که دافع فقر است.

۱۷ – چون چراغ را روشن کند بگوید: اللهم اجعل لنا نورا نمشی به فی النّاس و لا تحرمنا نورک یوم یلقاک واجعل لنا نورا انّک لااله إلاّ أنت.

۱۸ – چون چراغ خانه را خاموش کند بگوید: اللهم اخرجنا من الظّلمات الی النّور.

۱۹ – چون خانه بخرد یا بسازد ولیمه بدهد که

باعث مبارکی او است.

۲۰ – خانه را درب بگذارد و پرده بیاویزد.

۲۱ – در خانه شکسته به سر نبرد که چند کس هستند که خداوند حفظ خود را از ایشان برمی دارد که از آن جمله است: سکنی در خانه شکسته.

۲۲ – در خانه تنها نخوابد که شیطان بر او مستولی شود.

۲۳ – چون به درب خانه رسد «بسم اللّه» بگوید، تا شیطان بگریزد.

۲۴ – چون داخل خانه شود، سلام کند تا برکت نازل شود.

۲۵ – در خانه همسایه نظر نکند، زیرا سفارش رسول خدا صلی الله علیه و آله است.

۲۶ – وقت بیرون رفتن از خانه بگوید: بسم اللّه آمنت باللّه توکلت علی اللّه ماشاءاللّه لا حول ولا قوّه الا باللّه.

ص: ۱۵۵

۲۷ – وقت داخل شدن، سوره قل هواللّه را بخواند، فقر را برطرف می کند.

۲۸ – بعـد از بیرون رفتن از خانه ده مرتبه توحیـد بخواند تا در حفظ الهی باشد تا برگردد و اگر این دعا را بخواند کارهای دنیا و آخرت او برآورده شود.

بسم اللّه، حسبی اللّه توکلت علی اللّه. اللّهمّ انّی اسئلك خیر اموری کلّها و اعوذ بك من خزی الدّنیا و عذاب الاخره.

۲۹ – چون از اتاق بیرون آید بگوید: بسم اللّه خرجت و علی اللّه توکلت و لا حول و لا قوّه الاّ باللّه.

۳۰ – چون از اتاق بیرون آیـد انگشتر را بر کف دست بگردانـد و در آن نظر کنـد و سوره اِنّا اَنْزَلْناه را بخوانـد و بگوید: آمنت باللّه وحده لا شریك له آمنت بسرّ آل محمّد و علانیتهم، در آن روز مکروهی نبیند.

۳۱ – در خانه سرکه بیندازد که باعث حصول غنا و

رفع ناخوشی است.

۳۲ – همسایه را اذیت ننماید، بلکه او را اکرام نماید، زیرا باعث آمرزش گناه است.

۳۳ – از خانه بدون جهتِ لازمه نقل مکان به خانه دیگر نکند.

۳۴ – خانه خود را نزدیک مسجد قرار دهد که شومی خانه در سه چیز است:

– تنگی.

– بدی همسایه.

– دوری از مسجد.

۳۵ – اذان در خانه بگوید تا باعث برکت و زیادی مال و اولاد و محتاج به طبیب نشدن شود(۱)

ص: ۱۵۷

۱– آداب الشریعه یا آداب زندگی، علاّمه فشارکی، تحقیق سیدمجید نبوی، اصفهان ۱۳۷۷ ش، ص ۱۱۶. به نقل از بحارالانوار.

فضیلت نوشتن بسم اللّه بر در منزل

هر که بنویسد بسم اللّه را بر در بیرون از منزل خود، ایمن از هلاک خواهد گشت و اگرچه کافر باشد. گفته اند که: فرعون را خداوند روز هلاک نکرد و مهلت داد او را با ادعای او ربوبیت را به جهت آن که نوشته بود بر در منزل خود، بسم اللّه را و حق تعالی وحی فرمود به موسی وقتی که از خدا خواست سرعت هلاک او را، تو نظر می کنی به کفر او و من نظر می کنم به آنچه نوشته بر در منزل خود(۱)

امام صادق علیه السلام به مسمع نوشتند: دوست دارم از برای تو که در خانه خود جایی را مخصوص نماز خواندن قرار دهی و دو جامه کهنه بپوشی و به آن موضع بروی و از خدا سئوال کنی که تو را از آتش جهنم آزاد کند و تو را داخل بهشت کند و دعای نامشروع مکن و نفرین بر کسی مکن(۲)

ص: ۱۵۸

۱- مفاتیح الجنان، حاج شیخ عباس قمی، بخش با قیات صالحات.

۲- حلیه المتقین، علامه مجلسی، تهران، انتشاراتباقرالعلوم علیه السلام، ۳۹۹.

امام صادق علیه السلام فرمود: «چراغ روشن کردن پیش از غروب آفتاب پریشانی را برطرف می کند و روزی را زیاد می کند»(۱)

پیامبر اکرم صلی الله علیه و آله فرمود: «هر که خانه ای بخرد سنت است که ولیمه و مهمانی بکند»(۲)

هر که خانه بسازد پس گوسفند فربهی بکشد و گوشتش را به مردم بخوراند. پس بگوید: اللهمّ اذحر عنّی مرده الجنّ و الأنس والشّیاطین و بارک لی فی بنائی. حق تعالی دفع ضرر متمردان جن و انس و شیطان از او بکند و آن خانه ساختن را، برای او

۱- همان، ۴۱۱.

۲- همان.

مبارک گرداند.

شخصی شکایت کرد به حضرت صادق علیه السلام که جنیان به اهل خانه و عیال من. حضرت پرسیدند که ارتفاع سقف خانه تو چه مقدار است؟ گفت: ده ذرع است. حضرت فرمود: که از زمین تا هشت ذرع بپیما و از مابین هشت تا ده، آیه الکرسی بنویس در دور خانه. زیرا که هر خانه ای که ارتفاع آن زیاد از هشت ذرع است، جنیان در آن خانه حاضر می باشند و در آنجا سکنی می کنند(۱)

ابوخدیجه گفت: در خانه حضرت صادق علیه السلام دیدم آیه الکرسی بر دور حجره نوشته بودند و در جانب قبله نمازگاه آن حضرت نیز آیه الکرسی نوشته بودند(۲)

۱- ۳۹۵.

۲- همان، ۳۹۶.

فروش خانه و ادای دین

محمـدبن ابی عمیر مردی بزاز و از شـیعیان با اخلاص امام صادق علیه السـلام بود، در اثر ظلم و سـتم خلفای بنی عباس، وضـع مالی اش سـخت پریشان شد و سـرمایه اش را بکلی از دست داد و خانه نشین شد. یکی از آشنایان ده هزار درهم به او بدهکار بود، وقتی وضع اسف بار محمدبن ابی عمیر را دید، خانه مسکونی اش را فروخت و پول آن را نزد محمد آورد.

محمدبن ابی عمیر پرسید: - این پول ها چیست؟

- طلبی است که از من داشتی.

- آیا ارثی به تو رسیده است؟

- نه.

- آیا کسی این پول را به تو بخشیده است؟

- نه.

- آیا مستغلاتی داشتی و فروختی؟

- نه، هیچ کدام از این ها نیست، بلکه چون

ص: ۱۶۱

آشفتگی زندگی تو را دیدم خانه خود را فروختم و اینک پولش را آوردم که بدهی خودم را بپردازم.

محمدبن ابی عمیر گفت: با آن که به یک درهم این پول ها محتاجم، درهمی از آن را نمی گیرم، زیرا پیشوای من امام صادق علیه السلام فرموده است:

«کسی را به خاطر بدهی اش از منزل مسکونی اش بیرون نمی کنند، پول ها را بردار و ببر و خانه را پس بگیر».

امام صادق علیه السـلام فرمود: «خانه مسکونی در مقابل بدهی فروخته نمی شود، زیرا هر کس ناچار است محلی برای سکونت داشته باشد»(۱)

۱- تعالیم آسمانی اسلام، ص ۲۹۰ به نقل از اصول کافی.

فهرست منابع

۱ - قرآن کریم.

۲ - آداب الشریعه یا آداب زندگی، علّامه فشارکی، تحقیق؛ سیدمجید نبوی، اصفهان ۱۳۷۷.

۳ - آداب کسب و تجارت، از دیدگاه فیض کاشانی و امام محمد غزالی، سیدمهدی شمس الدین، قم انتشارات شفق، ۱۳۷۱.

۴ - آداب معاشرت در اسلام (ترجمه الاربعین النبویه)، محمدحسین جلالی، جواد بیات و محمد آذربایجانی.

۵ - آموزش فقه، محمدحسین فلاح زاده.

۶ - اخلاق اسلامی در برخوردهای اجتماعی، سیدمهدی شمس الدین.

۷ - استفتائات حضرت امام خمینی قدس سره، ج ۲، قم، دفتر انتشارات اسلامی.

۸ - ترجمه اجوبه الاستفتائات، مقام معظم رهبری، دفتر نمایندگی مقام معظم رهبری در امور افغانستان، ۱۳۷۶.

۹ – تعالیم آسمانی اسلام، سیدمحمد صحفی.

۱۰ – توضیح المسائل، حضرت امام خمینی، نشر روح.

ص: ۱۶۴

۱۱ – حلیه المتقین، علامه محمدباقر مجلسی، تهران، انتشارات باقرالعلوم علیه السلام، ۱۳۷۷.

۱۲ – چهل حدیث کارگشایی، محمود شریفی اقدم، سازمان تبلیغات اسلامی، ۱۳۶۸.

۱۳ – دانستنیهای انتظامی خانواده، معاونت آموزش ناجا، تهران، ۱۳۷۷.

۱۴ – راهنمای فتاوی، محمدحسین فلاح زاده.

۱۵ – رساله نوین، عبدالکریم بی آزار شیرازی، دفتر نشر فرهنگ اسلامی، ۱۳۷۳.

۱۶ – فضیلت های فراموش شده، حسینعلی راشد، انتشارات اطلاعات، ۱۳۷۲.

۱۷ – قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۷۷، تدوین جهانگیر منصور، تهران، نشر دوران.

۱۸ – مفاتیح الجنان، حاج شیخ عباس قمی.

۱۹ – هفته نامه دوستان، ۵/۱۲/۱۳۷۷.

۲۰ – هفته نامه فرهنگ اسلام، ۲۰ آبان ۱۳۷۸.

ص: ۱۶۵

مجموعه فقه و زندگی

۱-احکام مسجد...منتشر شده است

۲- تاکسیران موفق...منتشر شده است

۳-احکام معاملات ملکی...منتشر شده است

۴-احکام پرستاری....منتشر شده است

۵-احکام اعتکاف...منتشر شده است

۶-احکام کشتیرانی...منتشر می شود

۷-احکام تالارهای پذیرایی...منتشر می شود

۸- احکام خیاطی...منتشر می شود

۹- احکام طلا و جواهرات...منتشر می شود

۱۰- احکام مطبوعات...منتشر می شود

۱۱-احکام قنادیها...منتشر می شود

۱۲- احکام سینما...منتشر می شود

ص: ۱۶۸

۱۳- احکام مراکز گردشگری...منتشر می شود

ص: ۱۶۹

درباره مرکز

بسمه تعالی

هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ

آیا کسانی که می‌دانند و کسانی که نمی‌دانند یکسانند ؟

سوره زمر/ ۹

مقدمه:

موسسه تحقیقات رایانه ای قائمیه اصفهان، از سال ۱۳۸۵ هـ.ش تحت اشراف حضرت آیت الله حاج سید حسن فقیه امامی (قدس سره الشریف)، با فعالیت خالصانه و شبانه روزی گروهی از نخبگان و فرهیختگان حوزه و دانشگاه، فعالیت خود را در زمینه های مذهبی، فرهنگی و علمی آغاز نموده است.

مرامنامه:

موسسه تحقیقات رایانه ای قائمیه اصفهان در راستای تسهیل و تسریع دسترسی محققین به آثار و ابزار تحقیقاتی در حوزه علوم اسلامی، و با توجه به تعدد و پراکندگی مراکز فعال در این عرصه و منابع متعدد و صعب الوصول، و با نگاهی صرفا علمی و به دور از تعصبات و جریانات اجتماعی، سیاسی، قومی و فردی، بر مبنای اجرای طرحی در قالب « مدیریت آثار تولید شده و انتشار یافته از سوی تمامی مراکز شیعه» تلاش می نماید تا مجموعه ای غنی و سرشار از کتب و مقالات پژوهشی برای متخصصین، و مطالب و مباحثی راهگشا برای فرهیختگان و عموم طبقات مردمی به زبان های مختلف و با فرمت های گوناگون تولید و در فضای مجازی به صورت رایگان در اختیار علاقمندان قرار دهد.

اهداف:

۱.بسط فرهنگ و معارف ناب ثقلین (کتاب الله و اهل البیت علیهم السلام)

۲.تقویت انگیزه عامه مردم بخصوص جوانان نسبت به بررسی دقیق تر مسائل دینی

۳.جایگزین کردن محتوای سودمند به جای مطالب بی محتوا در تلفن های همراه ، تبلت ها، رایانه ها و ...

۴.سرویس دهی به محققین طلاب و دانشجو

۵.گسترش فرهنگ عمومی مطالعه

۶.زمینه سازی جهت تشویق انتشارات و مؤلفین برای دیجیتالی نمودن آثار خود.

سیاست ها:

۱.عمل بر مبنای مجوز های قانونی

۲.ارتباط با مراکز هم سو

۳.پرهیز از موازی کاری

۴.صرفا ارائه محتوای علمی

۵.ذکر منابع نشر

بدیهی است مسئولیت تمامی آثار به عهده ی نویسنده ی آن می باشد .

فعالیت های موسسه :

۱.چاپ و نشر کتاب، جزوه و ماهنامه

۲.برگزاری مسابقات کتابخوانی

۳.تولید نمایشگاه های مجازی: سه بعدی، پانوراما در اماکن مذهبی، گردشگری و...

۴.تولید انیمیشن، بازی های رایانه ای و ...

۵.ایجاد سایت اینترنتی قائمیه به آدرس: www.ghaemiyeh.com

۶.تولید محصولات نمایشی، سخنرانی و...

۷.راه اندازی و پشتیبانی علمی سامانه پاسخ گویی به سوالات شرعی، اخلاقی و اعتقادی

۸.طراحی سیستم های حسابداری، رسانه ساز، موبایل ساز، سامانه خودکار و دستی بلوتوث، وب کیوسک، SMS و...

۹.برگزاری دوره های آموزشی ویژه عموم (مجازی)

۱۰.برگزاری دوره های تربیت مربی (مجازی)

۱۱. تولید هزاران نرم افزار تحقیقاتی قابل اجرا در انواع رایانه، تبلت، تلفن همراه و... در ۸ فرمت جهانی:

۱.JAVA

۲.ANDROID

۳.EPUB

۴.CHM

۵.PDF

۶.HTML

۷.CHM

۸.GHB

و ۴ عدد مارکت با نام بازار کتاب قائمیه نسخه :

۱.ANDROID

۲.IOS

۳.WINDOWS PHONE

۴.WINDOWS

به سه زبان فارسی ، عربی و انگلیسی و قرار دادن بر روی وب سایت موسسه به صورت رایگان .

درپایان :

از مراکز و نهادهایی همچون دفاتر مراجع معظم تقلید و همچنین سازمان ها، نهادها، انتشارات، موسسات، مؤلفین و همه

بزرگوارانی که ما را در دستیابی به این هدف یاری نموده و یا دیتا های خود را در اختیار ما قرار دادند تقدیر و تشکر می نماییم.

آدرس دفتر مرکزی:

اصفهان -خیابان عبدالرزاق - بازارچه حاج محمد جعفر آباده ای - کوچه شهید محمد حسن توکلی -پلاک ۱۲۹/۳۴- طبقه اول

وب سایت: www.ghbook.ir

ایمیل: Info@ghbook.ir

تلفن دفتر مرکزی: ۰۳۱۳۴۴۹۰۱۲۵

دفتر تهران: ۸۸۳۱۸۷۲۲ ـ ۰۲۱

بازرگانی و فروش: ۰۹۱۳۲۰۰۰۱۰۹

امور کاربران: ۰۹۱۳۲۰۰۰۱۰۹